

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování vodních nádrží  
Valuation of Water Reservoirs

Student: Petra Martínková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Petra Martínková**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Specializace: 00 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: **Oceňování vodních nádrží**  
**Valuation of Water Reservoirs**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Tržní a administrativní oceňování nemovitostí v ČR
  3. Specifika oceňování vodních nádrží
  4. Ocenění malé vodní nádrže
  5. Srovnání a návrhy
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

HÜTTER, David, Jan NOVOTNÝ a Renáta NEŠPORKOVÁ. *Základy oceňování majetku*. 1. vyd. Ostrava: VŠP a. s., Union, 2008. 93 s. ISBN 978-80-7410-007-9.

ZAZVONIL, Zdeněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

**Prohlášení:**

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

Petra Martínková

V Ostravě dne 27. 4. 2012

## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu práce Ing. David Slavata, Ph.D., za odborné vedení a metodickou pomoc při zpracování diplomové práce. Dále vyslovuji poděkování paní Marii Melichové a panu Ivo Jedličkovi, za poskytnutí potřebných informací a podkladových materiálů.

## Obsah

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ÚVOD .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČR .....</b> | <b>6</b>  |
| 2.1      | Význam a postavení oceňování ve veřejné politice .....          | 6         |
| 2.2      | Nemovitosti a jejich dělení z pohledu zákona .....              | 8         |
| 2.3      | Tržní oceňování .....   | 10        |
| 2.4      | Tržní metody oceňování nemovitého majetku .....                 | 12        |
| 2.4.1    | Porovnávací metody .....  | 12        |
| 2.4.2    | Ocenění výnosovým způsobem .....                                | 16        |
| 2.4.3    | Ocenění nákladovým způsobem .....                               | 20        |
| 2.5      | Administrativní oceňování .....                                 | 21        |
| 2.5.1    | Nákladový způsob .....  | 22        |
| <b>3</b> | <b>SPECIFIKA OCEŇOVÁNÍ VODNÍCH NÁDRŽÍ .....</b>                 | <b>26</b> |
| 3.1      | Postup při ocenění vodní nádrže s intenzivním chovem ryb .....  | 28        |
| <b>4</b> | <b>OCENĚNÍ MALÉ VODNÍ NÁDRŽE .....</b>                          | <b>34</b> |
| 4.1      | Nález .....   | 34        |
| 4.2      | Tržní ocenění vodní nádrže .....                                | 35        |
| 4.2.1    | Porovnávací způsob ocenění .....                                | 35        |
| 4.2.2    | Výnosový způsob ocenění .....                                   | 39        |
| 4.3      | Administrativní ocenění vodní nádrže .....                      | 43        |
| <b>5</b> | <b>SROVNÁNÍ A NÁVRHY .....</b>                                  | <b>47</b> |
| 5.1      | Srovnání použitých metod .....                                  | 47        |
| 5.2      | Návrhy .....  | 50        |
| <b>6</b> | <b>ZÁVĚR .....</b>  | <b>55</b> |

Seznam literatury

Seznam zkratk

Seznam obrázků

Seznam grafů

Seznam tabulek

Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce

Seznam příloh

# 1 Úvod

Oceňování nemovitostí je vědní disciplína, která má své důležité místo ve veřejné politice. Své neodmyslitelné místo zaujímá v oblasti daňové, kdy výsledek administrativního ocenění je podkladem pro výpočet daně z nemovitosti, daně dědické, darovací, z převodu nemovitosti a dalších. Neslouží však jen pro daňové účely, ale také jako podklad pro prodej, pronájem, získání úvěru, či určení věcného břemene. Takovéto ocenění je označováno jako tržní. Cílem každého způsobu ocenění je vypočtení buďto hodnoty nebo ceny nemovitosti. Výsledkem je vypracovaný znalecký posudek o několika stranách, který je průkazným materiálem pro výše zmíněné účely. Svou roli v oceňování hraje katastr nemovitostí, ve kterém je možno zjistit základní informace o oceňované nemovitosti, jak její katastrální výměru, označení pod číslem listu vlastníka, parcelním číslem aj., ale zjistíme zde také informace o vlastnických vztazích či břemenech.

Evidence nemovitostí v českých zemích má svůj původ v 11. století, kdy základním důvodem, který vedl panovníky k tomu, aby začali evidovat majetek, byly daně. Postupem času už výběr daní nebyl jediným důvodem proč evidovat majetek. Přibývaly důvody jako ochrana práv vlastníků, věřitelů, dědiců, zajištění spravedlnosti a efektivního hospodaření na zemědělských pozemcích, ale také pro vojenské účely. Vznik daně z nemovitosti, jako nejvíce rozšířená daň současnosti, je datován kolem roku 1250. Dani podléhala pouze půda poddaných, šlechtický majetek dani nepodléhal. Později však i tento majetek byl zdaněn. V roce 1927 nabyt účinnosti Pozemkový katastr, ze kterého se později stal (v roce 1993) Katastr nemovitostí, jehož podobu používáme, s jistými úpravami, dodnes. Správu Katastru nemovitostí vykonává Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Oceňování nemovitosti v České republice se v současné době řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012 a vyhláškou 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012.

*Cílem* práce je ocenění vybrané vodní nádrže, analýza způsobu hospodaření na vodní nádrži s vazbou na správné stanovení výnosové hodnoty. Dále pak zjištění tržní hodnoty a administrativní ceny nádrže a jejich následné srovnání.

Druhým *cílem* je analýza možných dotačních titulů z fondů EU.

*Hypotéza 1:* Administrativní cena oceňované vodní nádrže bude z důvodu použité metody podle vyhlášky 3/2008 Sb., ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012, vyšší než tržní hodnota. Autor se domnívá, že tento závěr takový bude proto, že vyhláška používá nákladovou metodu z toho důvodu, že zohledňuje zejména hodnota materiálu a práce a naopak nezohledňuje do jisté míry vztahy v daném místě a čase.

Diplomová práce je zaměřena na ocenění vodní nádrže (rybníka) ve Velkých Heralticích. Svým zaměřením a užitím se řadí do kategorie chovných rybníků. Správu vykonává organizace Povodí Odry Ostrava, státní podnik. Vlastníkem nemovitosti je obec Velké Heraltice.

Práce se skládá z šesti kapitol, kdy první a poslední kapitolu tvoří úvod a závěr. První dvě kapitoly diplomové práce jsou psány formou popisnou. Věnují se analýze způsobů oceňování, jak ocenění tržnímu, tak administrativnímu a jejich jednotlivým metodám. Druhé dvě jsou zaměřeny již konkrétně na zjištění tržní hodnoty a administrativní ceny a jejich srovnání v kapitole poslední. Druhá kapitola analyzuje principy tržního a administrativního oceňování nemovitostí v České republice, věnuje se jejich rozdílům a podrobně rozebírá principy konkrétních metod oceňování. Kapitola je sepsána hierarchickým způsobem od obecného rozebrání dvou základních principů oceňování po podrobné rozepsání postupů a principů jednotlivých metod oceňování. Úvod kapitoly se věnuje vztahu oceňování a jeho postavení ve veřejné politice. Kapitola třetí se zabývá popisem a způsobem ocenění vodní nádrže, konkrétním postupům a vzorcům. Aplikace oceňovacích metod na konkrétním příkladě je obsahem kapitoly čtvrté. Věnuje se ocenění rybníka ve Velkých Heralticích. Je použit jak tržní způsob ocenění (metoda porovnávací a výnosová), tak administrativní způsob ocenění (metoda nákladová). Poslední pátá kapitola je zaměřena na srovnání použitých metod v práci a návrhům možných dotačních titulů z EU, o které by organizace mohla v letošním roce 2012 požádat.

V jednotlivých částech práce byly použity dvě metody. Metoda *analýzy*, jejíž podstatou je rozbor vlastností a vztahů postupující od celku k částem, byla použita v úvodu čtvrté kapitoly. Druhou použitou metodou, je metoda *komparace* (srovnávání a porovnávání), která je použita v kapitole páté.

K vypracování diplomové práce byla použita legislativa platná k 1. 1. 2012. Bylo využito konzultací s vedoucím organizace Povodí Odry Ostrava, s. p. a materiálů obce Velké Heraltice.

## 2 Tržní a administrativní oceňování nemovitostí v ČR

Kapitola analyzuje principy tržního a administrativního oceňování nemovitostí <sup>1</sup> v České republice, věnuje se jejich rozdílům a podrobně rozebírá principy konkrétních metod oceňování. Kapitola je sepsána hierarchickým způsobem od obecného rozebrání dvou základních principů oceňování po podrobné rozepsání postupů a principů jednotlivých metod oceňování. Úvod kapitoly se bude věnovat vztahu oceňování a jeho postavení ve veřejné politice.

### 2.1 Význam a postavení oceňování ve veřejné politice

Jak již bylo zmíněno výše, oceňování nemovitostí slouží ke zjištění hodnoty majetku pro různé účely. Výsledkem ocenění je zjištěná administrativní cena nebo tržní hodnota, které jsou používány jak pro účely prodeje nemovitostí, tak pro výpočet daně z nemovitosti, daně z převodu nemovitostí, ale také například pro zjištění zůstatkové ceny nemovitosti při demolici nebo likvidaci nemovitosti. Daň z nemovitosti je zcela spojena s lokální politikou, jelikož je 100% příjmem rozpočtu obce. Obecně závaznou vyhláškou si obce stanovují výši místního koeficientu. Oceňování se využije také při zjišťování hodnoty věcného břemena buďto *in rem* nebo *in personam* <sup>2</sup>. Takovéto výsledky mohou být nápomocny při řešení právních a soudních sporů. Také v případě dědictví je oceňování velice důležité, jelikož v dědické smlouvě jsou uvedeny ceny zděděných nemovitostí případně movitých věcí. Při privatizacích bytového fondu, kdy původním majitelem je buďto město, obec či stát je také velmi důležité se touto problematikou zabývat prostřednictvím oceňování. Byty musejí být oceněny pomocí existujících metod. Stejně tak realitní kanceláře mohou čerpat při stanovování prodejních cen nabízených nemovitostí z již realizovaných kupních smluv, ke kterým je možno se dostat přes katastr nemovitostí. Inspirovat se při prodeji a zjišťování prodejních cen nemovitostí mohou nejen realitní kanceláře, ale také soukromé osoby, které se rozhodnou svou nemovitost prodat.

Oceňování nemovitostí se nepřímou dotýká i soukromých osob v běžném životě, a to v případech, které člověk předpokládat nemůže. Jedná se konkrétně o živelné katastrofy jako vichřice, záplavy, požáry atd. V takovýchto neočekávaných situacích očekáváme

---

<sup>1</sup> *Nemovitosti* jsou movité a nemovité, jimiž jsou pozemky a stavby pevně spojené se zemí pevným základem.

<sup>2</sup> *In rem* – jedná se o věcné břemeno vztahující se k věci. *In personam* – je věcným břemenem vztahujícím se k osobě.



od pojišťovny, u které máme zřízené pojištění domu, kompenzaci vzniklé škody. I v těchto případech hraje ocenění důležitou roli.

Diplomová práce je zaměřena na oceňování vodních nádrží. Vodní nádrže a způsob hospodaření na nich spadá do vodohospodářské politiky ČR. Ústředním vodoprávním úřadem pro vodní hospodářství je ministerstvo zemědělství, které se od roku 2000 věnuje vytváření strategií, jejichž hlavním cílem je zabezpečit zlepšování a udržitelnost vodních zdrojů a jejich racionální využívání.

V České republice platí systém tzv. sdílených kompetencí, což v praxi znamená, že působnost ústředního správního orgánu je sdílena pěti ministerstvy a jedním z nich je Ministerstvo zemědělství. Správou významných vodních toků a vodních děl na nich vybudovaných jsou pověřeny státní podniky Povodí (Povodí Vltavy, Povodí Ohře, Povodí Labe, Povodí Odry a Povodí Moravy). Rozhodujícími správci drobných vodních toků jsou Zemědělská vodohospodářská správa a Lesy ČR, státní podnik. Celkově tak tyto subjekty v působnosti Ministerstva zemědělství zajišťují správu asi 94 % délky vodních toků v ČR. Přibližně 6 % se na správě vodních toků podílejí obce, újezdní úřady vojenských újezdů a správy národních parků.<sup>3</sup>

Vodní hospodářství se řídí zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. Výkon správy je v rukou vodoprávních úřadů na třech úrovních. Jedná se o úroveň obecní (obecní úřady, pověřené obecní úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností), krajskou (krajské úřady) a ústřední (ministerstva). Vodní hospodářství v ČR je financováno především ze zdrojů státního rozpočtu (programové financování), fondů Evropských společenství a částečným využitím vlastních zdrojů investorů. Provádění vodohospodářské politiky v současné době vychází z Koncepce vodohospodářské politiky Ministerstva zemědělství pro období 2011 – 2015.

Vodní nádrže slouží nejen jako zásobárna pitné vody, ale existují také vodní nádrže, které slouží k chovu ryb a rybolovu. Rybářství v České republice je možno rozčlenit na produkční rybářství a hospodaření v rybářských revírech. Hospodaření v rybářských revírech spočívá v obhospodařování říčních systémů a udržování rybích společenstev v lokalitách, kde je rekreační rybolov prováděn lovem na udici. V České republice je vyhlášeno více než

---

<sup>3</sup> Voda (online).

2000 rybářských revírů o výměře 42 tisíc ha. Rekreačním rybolovem se zabývá 340 tisíc registrovaných členů všech rybářských svazů.<sup>4</sup>

Rybářství je upraveno zákonem č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráž, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## 2.2 Nemovitosti a jejich dělení z pohledu zákona

Nemovitostmi chápeme pozemky, kterými jsou části zemského povrchu, tedy něco co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Pozemky jsou zpravidla evidovány v podobě parcel, které jsou geometricky a polohově určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem. Nemovitostí se dále rozumí stavba, a to buďto rozestavěný nebo dokončený objekt pevně spojený se zemí pevným základem.<sup>5</sup>

Základní *legislativa*, ze které vychází a opírá se oceňování nemovitostí, je následující:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška),
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon),
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů člení *pozemky*<sup>6</sup> na:

- *stavební pozemky*, jimiž jsou:
  - nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění,

---

<sup>4</sup> Rybářství a rybníkářství (online).

<sup>5</sup> § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> *Pozemek* je část zemského povrchu, která je od sousedních částí oddělena hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou popř. jinou hranicí.

- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
  - *zemědělské pozemky* v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
  - *lesní pozemky*, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
  - *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky*,
  - *jiné pozemky*, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je rokлина, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. <sup>7</sup>

*Stavbami* <sup>8</sup> podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů rozumíme: <sup>9</sup>

- *stavby pozemní*, jimiž jsou:
  - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  - venkovní úpravy (přípojky vody, kanalizace, elektřiny a plynu, oplocení, parkovací plochy, zatravněné a trvalé dřeviny, chodníky a terénní schody, zahradní bazén, zahradní architektura),
- *stavby inženýrské a speciální pozemní*, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- *vodní nádrže a rybníky*,
- *jiné stavby*.

<sup>7</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> *Stavbou* se rozumí výsledek stavební činnosti, který je stavebním objektem. Konkrétní stavba je určena druhem, popisným a evidenčním číslem a katastrálním územím, na kterém je postavena. Pokud stavba nedisponuje popisným ani evidenčním číslem, je určena parcelním číslem pozemku.

<sup>9</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Oceňování nemovitostí je soubor činností, pomocí nichž se snažíme zjistit hodnotu majetku<sup>10</sup> v peněžním vyjádření. Musíme brát na zřetel přesnost postupů, výběr metody oceňování a účel ocenění. Přesnost zjištěné hodnoty závisí na použité metodě ocenění. Právní systém ČR rozlišuje dva základní přístupy k oceňování majetku a to administrativní a tržní oceňování. Tyto dva přístupy budou rozpracovány v následujících dvou podkapitolách 2.3 až 2.5, ve kterých budou rozebrány jednotlivé metody oceňování.

S vlastnictvím nemovitosti je spojen užitek. Z právního hlediska je tento užitek spojen s vlastnickým právem. Fiala<sup>11</sup> definuje vlastnické právo jako: jeden z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Základní úprava vlastnictví je zařazena do občanského zákoníku. Obsah subjektivního vlastnického práva je dán oprávněním tzv. vlastnickou triádou. Vlastnická triáda obsahuje právo věc užívat a používat její plody a užitky, právo s věcí disponovat, právo věc držet.

### 2.3 Tržní oceňování

Podle HÜTTERA (2010) se tržním oceňováním rozumí individuální tvůrčí proces, který spočívá v hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze a následném zhodnocení všech vlivů, které ovlivňují hodnotu nemovitosti. Cenotvornými argumenty máme na mysli stav nabídky a poptávky, stabilitu, stav konkurenčního prostředí, působení ekonomických fyzikálních, sociálních, demografických a politicko-správních vlivů. Používá se při hypotečním úvěrování, soudním řízení a ve velké míře i při prodeji majetku. Tržní oceňování pracuje s takzvanou *tržní hodnotou*, kterou nelze přesně stanovit, ale pouze odhadnout.<sup>12</sup> Tržní odhad nemovitosti udává reálnou hodnotu nemovitosti na trhu. Slouží v podstatě ke všem účelům kromě daňových, pro které se používá zjištěná administrativní cena. Tržní odhad se používá v případě prodeje, koupě nemovitosti, v případě žádosti o úvěr nebo pro vklad nemovitosti do základního jmění společností. Může také sloužit jako podklad pro výpočet honoráře notáře v případě různých řízení.<sup>13</sup>

*Tržní hodnota* je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Měla by přesně odrážet situaci na trhu. Postup

---

<sup>10</sup> *Hodnota* je ekonomickou kategorií, kterou vyjadřujeme užitek vlastníka zboží, služby či nemovitosti k datu, ke kterému se provádí odhad. Nejedná se tedy o přesnou částku, nýbrž o odhad.

<sup>11</sup> BRADÁČ, FIALA, HLA VINKOVÁ (2007).

<sup>12</sup> HÜTTER (2010).

<sup>13</sup> Tržní odhad nemovitosti (online).

při zjišťování tržní hodnoty není nijak řízen zákonem, postupy pro oceňování ani pevně danými pravidly, ale jde v podstatě o výsledek individuální činnosti odhadce. Při stanovování tržní hodnoty majetku by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům a faktorům, které mohou hodnotu ovlivnit.

Jedná se např. o: <sup>14</sup>

- reprodukční cenu, věcná břemena, vývojové trendy trhu, objemy poptávek a nabídek na obdobném trhu, úroveň konkurence na trhu, realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí, alternativní způsoby využití nemovitostí, okamžitá kupní síla obyvatelstva, pracovní příležitosti, velikost obce, územně plánovací dokumentace, velikost pozemku, tvar, geologické podmínky, poloha, cena pozemku a další.

V ČR je za tržní hodnotu považována *cena obvyklá*. Cena obvyklá je cenou <sup>15</sup>, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Ze zákona o oceňování majetku vyplývá, že obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. <sup>16</sup> Cenou se také rozumí determinovaná individuální hodnota, kterou kupující a prodávající nemovitosti přiřazují. Je požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částkou, závislou na hodnotě. Pro cenu tedy platí, že při izolované směně mezi dvěma kupujícími se cena ustálí v rozmezí, jehož horní hranici tvoří subjektivní hodnocení zboží kupujícím, spodní hranici hodnocení prodávajícím. <sup>17</sup>

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota nemovitostí, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde tedy o subjektivní názor vykonstruovaný na základě dostupných informací k datu zpracování posudku. Proto také platnost takového posudku je omezena jen na krátké časové období max. 6 měsíců. <sup>18</sup>

Tržní oceňování provádí *odhadce*, který se řídí vědeckými metodami, jejichž výběr je čistě na jeho volbě. Vykonává svoji činnost v souladu se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Odhadcem může být jak FO

---

<sup>14</sup> HÜTTER (2010).

<sup>15</sup> *Cena* je peněžním vyjádřením penězi ocenitelných hodnot. Jedná se o skutečně zaplacenou částku, resp. požadovanou nebo nabízenou částku za zboží nebo službu. Je přesným číselným vyjádřením. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

<sup>16</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> DROZEN, RYSKA, VACEK (1997).

<sup>18</sup> Obvyklá cena (online).

tak PO.<sup>19</sup> Musím mít vysokoškolské vzdělání v oblasti stavebnictví a dále je také nezbytné absolvování několika semestrálního kurzu nebo absolvování rekvalifikačního kurzu a praxe v době trvání 3 až 5 let. Odhadce provádí ocenění pro soukromoprávní účely a výsledkem jeho činnosti jsou expertní a odhadní posudky.

## **2.4 Tržní metody oceňování nemovitého majetku**

Mezi základní metody oceňování nemovitého majetku, které se ve velké míře používají, patří metoda porovnávací, metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti, dále metoda zjištění věcné (časové) hodnoty, metoda výnosové hodnoty. Multikriteriálními metodami, které jsou kombinací výnosové, nákladové a porovnávací metody, jsou metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem a metoda zjištění pomocí reprezentantů.

Kapitola se nadále bude věnovat základním třem technikám oceňování nemovitého majetku a to konkrétně metodám porovnávacím, metodám zjišťování výnosové hodnoty a metodě nákladové.

### **2.4.1 Porovnávací metody**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, definuje jako jeden ze základních způsobů oceňování nemovitostí porovnávací způsob, jehož podstatou je porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Je tedy nutné mít při oceňování nemovitosti neustále na paměti, že je potřeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo pokud možno velmi podobných polohách. Jelikož jsou nemovitosti výrazně heterogenním statkem, musí být vytvořeny techniky, pomocí níž bude možno přepočítat rozdílné vlastnosti srovnávacích nemovitostí na úroveň kvality oceňované nemovitosti. Podstatou je zjištění *porovnávací hodnoty* (dále jen PH).

Mezi nejčastější *faktory*, které se u nemovitostí zohledňují, patří: velikost stavby (pozemku), umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebení a okolí.

Základními porovnávacími metodami jsou:<sup>20</sup>

- porovnání odbornou rozvahou,
- metoda zjištění porovnávací hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,

---

<sup>19</sup> Problematika harmonizace a standardizace oceňovacích předpisů (online).

<sup>20</sup> SLA VATA (2005).

- metoda přímého porovnání,
- metoda nepřímého porovnání.

### **Metoda porovnání odbornou rozvahou**

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich skutečně realizovanými cenami. Jedná se v podstatě o aritmetický průměr realizovaných prodejních cen nemovitostí. Vztah pro výpočet PH můžeme zapsat vzorcem (2.1) jako:

$$PH = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n PC_i \quad (2.1)$$

n ... počet prodaných nemovitostí

PC<sub>i</sub> ... prodejní cena nemovitosti

### **Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti**

Podmínkou použití této metody je, že odhadce musí mít předem vytvořenou databázi nemovitostí, u kterých znají skutečně realizovanou prodejní cenu a současně i cenu časovou. Výpočet koeficientu prodejnosti <sup>21</sup>, který je dán poměrem prodejních cen k časovým cenám, vyplývá ze vztahu (2.2):

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n Cpi}{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n Cci} \quad (2.2)$$

C<sub>pi</sub> ... prodejní cena

C<sub>ci</sub> ... časová cena

n ... počet nemovitostí

Jelikož koeficient prodejnosti zahrnuje časovou cenu, kterou zjišťujeme nákladovým způsobem, dalo by se říct, že tato metoda je kombinací nákladového a porovnávacího způsobu. Porovnávací hodnotu pak zjistíme podle vztahu (2.3):

$$PH = Cc * Kp \quad (2.3)$$

C<sub>c</sub> ... časová cena

K<sub>p</sub> ... koeficient prodejnosti

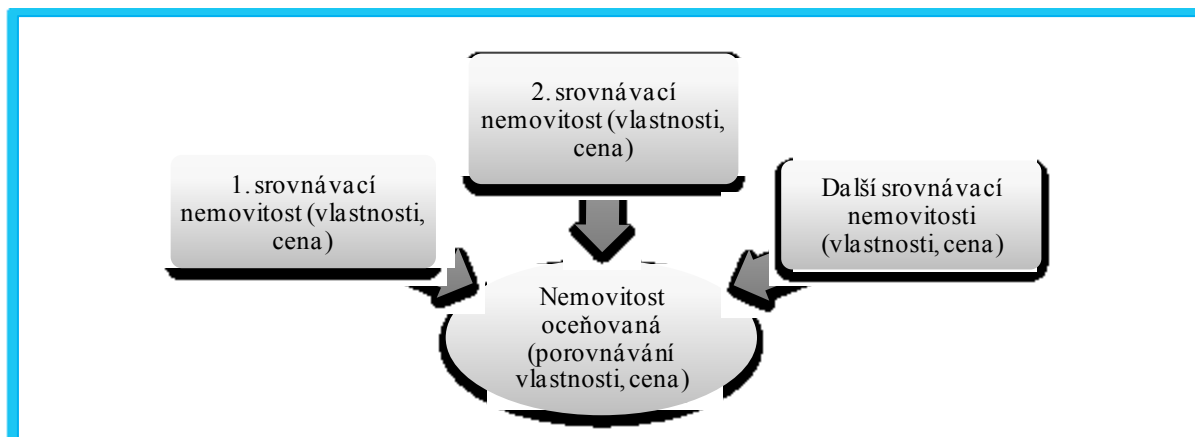
---

<sup>21</sup> *Koeficient prodejnosti* je poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí srovnatelného typu v dané době a místě. Zpravidla se používá při porovnávací metodě ke zjištění obvyklé ceny.

## Metoda přímého porovnání

Podstatou této metody je přímé porovnání mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Srovnávací nemovitostí Bradáč (2007) chápe nemovitost, u níž známe cenu i její parametry (technický stav, velikost, druh pozemků, poloha nemovitosti v obci, účel užití, výměra, atd.)<sup>22</sup> Podstatu přímého porovnání znázorňuje obr. 2.1.

Obr. 2.1 Schéma metody přímého porovnání



Zdroj: BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Vlastní zpracování.

Tato metoda zahrnuje více způsobů výpočtu ceny nemovitosti. Jedná se o:<sup>23</sup>

- **přímé přičítání nebo odečítání částky** formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek. Matematicky lze postup výpočtu vyjádřit vztahem (2.4):

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1}^n PSA_i) * V_1 + (CB \pm \sum_{i=1}^n PSB_i) * V_2 + .. + (CX \pm \sum_{i=1}^n PSX_i) * V_x}{V_1 + V_2 + .. + V_z} \quad (2.4)$$

CA, CB, CX ... cena nemovitosti A, B, C,

PSA<sub>i</sub>, PSB<sub>i</sub>, PSX<sub>i</sub> ... přírážky či srážky z prodejní ceny nemovitosti,

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>x</sub> ... váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí,

- **podle koeficientů**, které porovnáváme s oceňovanou nemovitostí. Pokud jsou vlastnosti (jako jsou technické parametry, velikost objektu, opotřebení, závady, vybavenost, poloha a další) horší, je koeficient < 1, když jsou shodné koeficient = 1, a pokud jsou lepší, tak je koeficient > 1. Podstatou je určení *koeficientů odlišnosti*

<sup>22</sup> BRADÁČ, FIALA, HLA VINKOVÁ (2007).

<sup>23</sup> SLAVATA (2005).



a výpočtu *indexu odlišnosti*. Vztah mezi těmito dvěma veličinami je takový, že index odlišnosti je součinem koeficientů odlišnosti <sup>24</sup>.

Postup výpočtu podle koeficientu odlišnosti je dán vztahem (2.5):

$$PH = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n},$$

$$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$$

$$I_{Si} = k_1 * k_2 * k_3 \dots k_n \quad (2.5)$$

$ITC_{St}$  ... je indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

$n$  ... počet srovnávacích nemovitostí

$TC_{St}$  ... tržní cena srovnávací nemovitosti

$I_{St}$  ... je index odlišnosti

$k$  ... koeficient odlišnosti

*Koeficient odlišnosti* vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vlivem koeficientu vyšší, než nemovitosti oceňované, je hodnota koeficientu  $> 1$ . *Index odlišnosti* naopak vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index  $> 1$ . <sup>25</sup>

Abychom tuto metodu mohli aplikovat, musíme mít dostatečně velkou databázi nemovitostí s podobnými vlastnostmi. Pokud ceny nemovitostí nejsou skutečnými prodejními cenami, musí se cena vynásobit korekčním koeficientem, který se doporučuje 0,85. Jednotlivým hodnotícím znakům podle odborného uvážení přiřadíme koeficienty. Po jejich vynásobení získáme index odlišnosti  $I_{St}$ . Cenu oceňované nemovitosti potom zjistíme tak, že každou tržní cenu podělíme indexem odlišnosti. Z těchto cen potom zjistíme minimální, maximální cenu a průměrnou cenu.

### Metoda nepřímého porovnání

Tato metoda je podle BRADÁČE (2009) označována také jako „metoda bazická“, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardním objektem, který má přesně definované vlastnosti, a jeho cenou. Cena tohoto objektu je odvozena z předem zpracované

<sup>24</sup> *Koeficienty odlišnosti* by se měly pohybovat v rozmezí 0,5 – 1,5 a platí pravidlo, že čím více hodnotících znaků, tím více by se jich mělo blížit k hodnotě 1.

<sup>25</sup> BRADÁČ, FIALA, HLA VINKOVÁ (2007).

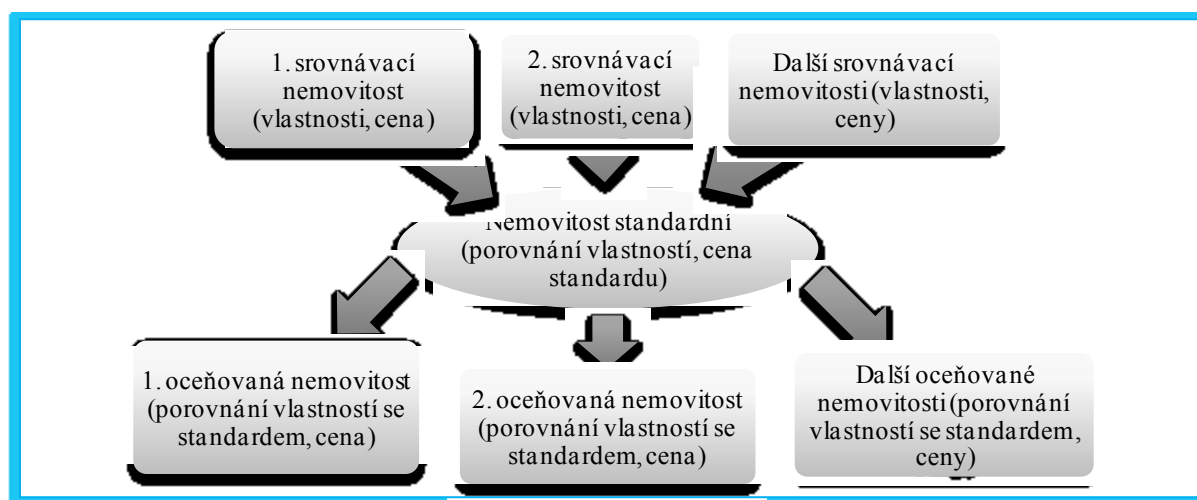
databáze nemovitostí, včetně jejich vlastností a cen. Takováto cena je označována jako *standardní tržní cena* (STC).<sup>26</sup>

Metoda je obdobou metody přímého porovnání. Tržní ceny srovnávacích nemovitostí se však přepočítávají na jednotku výměry. Metoda má i svou podobnost ve způsobech počítání a to v tom, že základními způsoby výpočtu porovnávací hodnoty je pomocí přímého přičítání a odečítání přírážek či srážek podle odlišnosti jednotlivých položek.

Rozdíl ve volbě koeficientů je v tom, že koeficienty se u průměrných nemovitostí rovnají hodnotě 1,00, kdežto u metody přímé se tyto koeficienty pohybují v intervalu od 0,5 – 1,5.

Z dostupných informací se poté vypočítá standardní cena za jednotku výměry, která je nadále používána pro srovnání.<sup>27</sup> Postup výpočtu porovnávací hodnoty je poté v podstatě obdobný. Schéma a postup porovnávání je znázorněn v obr. 2.2.

**Obr. 2.2 Schéma metody nepřímého porovnání**



Zdroj: BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*. Vlastní zpracování.

## 2.4.2 Ocenění výnosovým způsobem

Tento způsob ocenění se používá zpravidla u oceňování nemovitostí, ale není to striktně vymezeno. Tímto způsobem mohou být oceňovány také movité věci s tím rozdílem, že movité věci mají nižší životnost, a s tímto faktem se musí předem při oceňování počítat. Výnosový způsob aplikujeme u movitých či nemovitých věcí, které jsou určeny k pronájmu, a majitel z nich inkasuje výnos.

<sup>26</sup> BRADÁČ (2009).

<sup>27</sup> SLAVATA (2005).

Podstatou ocenění výnosovou metodou je zjištění výnosové hodnoty nemovitosti<sup>28</sup> (dále jen VH), kterou zjišťujeme při analýze budoucích výnosů a budoucích nákladů na nemovitost. Určuje se míra kapitalizace<sup>29</sup>, pomocí níž se provádí přepočet na současnou hodnotu. Odhad kapitalizační míry má na výsledek výpočtu výnosové hodnoty významný vliv. Velmi důležité je správné použití nominální nebo reální kapitalizační míry. *Nominální míra kapitalizace* představuje procentní změnu hodnoty investice v případě, že počáteční i koncová hodnota aktiva není upravena o inflaci za dobu investice. V případě *reálné míry kapitalizace* se jedná o zohlednění reálné výnosnosti, tedy při zohlednění inflace. Při výpočtu výnosové hodnoty pak je nutné zvážit, jestli skutečně inkasované nájemné bude v budoucnu nominálně stále ve stejné výši, nebo se bude měnit o inflaci.<sup>30</sup>

Úkolem odhadce je také povinnost určit, zda daná nemovitost je v takovém stavu, že ji je možno dlouhodobě pronajímat a majitel si ji v budoucí době hodlá ponechat, nebo je jeho záměrem ji v blízké době prodat. Podle doby příjmu, který je zaručen u dané pronajaté věci či nemovitosti, rozlišujeme tyto techniky:<sup>31</sup>

### Metoda věčné renty

Používá se u nemovitostí či věcí, u nichž je zaručen výnos z pronájmu po nekonečně dlouhou dobu. Základem pro výpočet výnosové hodnoty jsou výnosy a náklady. Tento nekonečný výnos je označován jako věčná renta. Výnosová hodnota je dána vztahem (2.6):

$$VH = \check{C}V / i \quad (2.6)$$

$\check{C}V$  ... čistý výnos

$i$  ... úroková míra setinná

### Metoda dočasné renty

U nemovitostí, které jsou oceňovány touto technikou, je zaručen dočasný výnos z pronájmu a v budoucnu je předpoklad, že se daná nemovitost bude prodávat nebo zcela zanikne. Dočasnou rentu bude majitel pobírat jen po určité omezenou dobu. Základem pro výpočet výnosové hodnoty jsou výnosy a náklady.

---

<sup>28</sup> *Výnosová hodnota* neboli kapitalizovaná míra zisku je součtem diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o hodnotu majetku, kterou zjistíme při použití výnosové metody.

<sup>29</sup> *Míra kapitalizace* je cenou zapůjčení kapitálu. Vyjadřuje se v % nebo v setinné podobě. Zjišťuje se z přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podle této vyhlášky se míra kapitalizace může pohybovat v rozmezí 5 – 12 %.

<sup>30</sup> DUŠEK (2011).

<sup>31</sup> SLAVATA (2005).

V případě, že daná věc či nemovitost po určité době bude natolik opotřebována, že zcela zanikne, výnosová hodnota se po dobu pronájmu do konce životnosti bude počítat vztahem (2.7):

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i] \quad (2.7)$$

$\check{C}V$  ... čistý výnos

$i$  ... úroková míra setinná

$n$  ... počet let, resp. zbývajících životnost stavby

Pokud však dojde ke druhé situaci, kdy se majitel rozhodne danou věc *prodat*, bude se výnosová hodnota počítat následovně podle vztahu (2.8):

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i] + R/(1+i)^n \quad (2.8)$$

$\check{C}V$  ... čistý výnos

$i$  ... úroková míra setinná

$n$  ... počet let, resp. zbývajících životnost stavby

$R$  ... předpokládaná prodejní cena v roce  $n$

### Metoda diskontovaných peněžních toků

Tato metoda je kombinací dvou předchozích technik zjišťování výnosové hodnoty, s tím rozdílem, že jako základ pro její výpočet se používají příjmy a výdaje plynoucí za určité období. Po uplynutí doporučeného období, které činí 8 – 12 let, je předpokládán prodej věci či nemovitosti. Výnosová hodnota je stanovena dle níže uvedeného vztahu (2.9):

$$VH = [\sum(\check{C}T_t/(1+i)^{t-1})] + ZC_n \quad (2.9)$$

$\check{C}T_t$  ... čistý peněžní tok v roce  $t$  (rok  $t$  je rokem základním)

$i$  ... úroková míra setinná

$n$  ... počet let, ve kterých je čistý peněžní tok realizován až do doby prodeje

$ZC_n$  ... zůstatková cena, za kterou je daná věc prodána v roce  $n$

Čistý peněžní tok zjišťujeme jako rozdíl mezi příjmy a výdaji, které jsou spojené s provozem oceňované věci za určité období pro každý rok pronájmu zvlášť. Rozdíl těchto veličin nám dá čistý tok, který diskontujeme mírou kapitalizace ve tvaru  $(1+R)^n$ . Míra kapitalizace se umocňuje číslem vždy o jedno vyšším pro každý následující rok. Výsledkem součtu jednotlivých diskontovaných hodnot a zůstatkové ceny je vypočtená současná hodnota nemovitosti. Zůstatková cena se stanovuje zpravidla ve výši 8-12ti násobku hodnoty peněžního toku v posledním zkoumaném období.

U výše zmíněných technik oceňování zjišťujeme buď náklady a výnosy nebo výdaje a příjmy plynoucí z pronajímané věci či nemovitosti.

Za *příjmy* a *výnosy* považujeme všechny platby, které vlastník nemovitosti obdrží v souvislosti s vlastnictvím věci. Výnosem jsou však jen ty platby, které podléhají zdanění podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů. Abychom správně určili výnosy, musíme vycházet buďto z účetních dokladů, ze srovnání s požadovanými cenami podobných nemovitostí, z vlastního výpočtu resp. z odborného odhadu. Za výnosy z pronájmu nemovitostí považujeme nájemné plynoucí z pronájmu bytových, nebytových, společenských prostor a nájemné z pozemků.<sup>32</sup>

*Výdaji* chápeme platby související se samotným provozem nemovitosti. Za *náklady* považujeme však jen část výdajů a to konkrétně ty, které jsou určeny na dosažení výnosu z nájemného.

Za náklad tedy považujeme:<sup>33</sup>

- daň z nemovitosti – zjišťuje se buď z účetnictví, nebo výpočtem podle platného zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů,
- pojištění stavby – zjišťujeme ze smlouvy na základě dotazu u pojišťovacích institucí, respektive výše pojistného je na vlastním odborném uvážení odhadce,
- provoz a údržba – zpravidla ve výši 0,5% - 1% z ceny stavby zjištěné nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez započítaného koeficientu prodejnosti,
- rezervy, náklady na pronájem pozemku, správa nemovitosti, amortizace, splátka hypotéky, daň z převodu nemovitosti resp. náklady na soudní spory.

Abychom mohli zjistit současnou hodnotu nemovitosti, musíme nejdříve určit míru kapitalizace. Zjišťujeme ji:<sup>34</sup>

- odvozením od úrokové sazby v bankovních institucích – jedná se o nominální úrokovou míru, do které není započítána inflace. Nemovitosti jsou proti inflaci imunní.
- zjištěním pomocí porovnání – míru kapitalizace zjišťujeme z již realizovaných prodejů nemovitostí, které jsou následně pronajímány. Je dána vztahem (2.10):

$$i = 1/n * \sum (z_i / COB_i) \quad (2.10)$$

---

<sup>32</sup> SLA VATA (2005).

<sup>33</sup> SLA VATA (2005).

<sup>34</sup> SLA VATA (2005).

i ... míra kapitalizace

n ... počet realizovaných projektů

$z_i$  ... čistý roční výnos

$COB_i$  ... cena objektu

- použitím míry kapitalizace podle cenového předpisu <sup>35</sup>,
- interním srovnáním s jinou alternativou.

### 2.4.3 Ocenění nákladovým způsobem

Nákladová metoda se používá pro ocenění nevýrobních, rozestavěných, neobydlených a inženýrských staveb. Máme více způsobů zjištění nákladové hodnoty, kterými jsou:

- Metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období,
- kalkulačním vzorcem,
- položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu),
- agregovaných položek (též nazýván stavebnicový způsob),
- pomocí THU (technicko-hospodářských ukazatelů).
- Zjištění ceny podle vyhlášky č.504/2002.
- Zjištění ceny staveb bodovací metodikou (používá se u nedokončených staveb).
- Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy.

### Ocenění pomocí technicko-hospodářských ukazatelů

Tato metoda zobrazuje především stavební náklady. Použití této metody je proto vhodné zejména u nemovitostí, u nichž není rozhodující výnos, ale pohoda při užívání. Vhodnost využití této metody ocenění je především u rodinných a rekreačních domů.

Postup při zjišťování tržní hodnoty oceňované nemovitosti je následující: <sup>36</sup>

- zjistíme základní tabulkovou cenu (ZC) v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů pro daný typ stavby,
- zjistíme základní cenu upravenou (ZCU), jejíž výpočet je dán vzorcem (2.11):

$$ZCU = ZC \times K_v \times K_{pod} \times K_z \times K_m \times K_d \quad (2.11)$$

$K_v$  ... koeficient vybavení stavby,

$K_{pod}$  ... koeficient výšky podlaží,

$K_z$  ... koeficient zastavěné plochy stavby,

<sup>35</sup> Podrobný přehled kapitalizačních měr je uveden v příloze č. 1.

<sup>36</sup> SLAVATA (2005).

$K_m$  ... koeficient místa stavby,

$K_d$  ... koeficient zohledňující dobu, kdy je daná stavba oceňovaná,

- vypočítá se obestavěný prostor (OP) podle vzorce (2.12):

$$OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za} \quad (2.12)$$

$OP_{ss}$  ... obestavěný prostor spodní stavby,

$OP_{vs}$  ... obestavěný prostor vrchní stavby,

$OP_{za}$  ... obestavěný prostor zastřešení,

- následujícím krokem je zjištění reprodukční ceny (RC) podle vzorce (2.13):

$$RC = ZCU \times OP \quad (2.13)$$

- vypočítáme opotřebení stavby (OPOTŘ). Nejjednodušším způsobem zjištění opotřebení, je metoda lineární. Její vzorec (2.14) je následující:

$$OPOTŘ = 100 \times \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} \quad (2.14)$$

- a posledním krokem je stanovení věcné hodnoty nemovitosti pomocí vzorce (2.15):

$$VĚH = RC - OPOTŘ \quad (2.15)$$

## 2.5 Administrativní oceňování

Administrativní oceňování nemovitostí je způsob, který je založen na přesně definovaných a předem určených postupech, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku). Pracuje s *administrativní cenou*, která se zjišťuje podle platného cenového předpisu. Takováto cena musí být v souladu s principy platnými na skutečném trhu s nemovitostmi, aby odvod do státního rozpočtu byl v co největší míře spravedlivý. Podstatou je zejména zajištění rovnosti subjektů před zákonem a daňové spravedlnosti. Jedná se o uměle vytvořenou cenu, při jejímž vytváření se musí zpracovatel řídit přísně vymezenými pravidly. Výsledná cena by měla být jednoznačná a jediná. Administrativní oceňování dále pracuje s tzv. oceňovací vyhláškou č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv či jiných majetkových hodnot a služeb.

Jedná se o celkem rychlý způsob zjištění ceny, který také zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Tento způsob oceňování se využívá při soudních sporech (např. u dědictví), určení vstupní ceny do účetnictví (např. při darování), popřípadě

při určování daně z převodu nemovitostí mezi institucemi veřejné správy. Je využíván především pro účely státní správy.

Administrativní oceňování provádí *znalec*, který musí být jmenován příslušným krajským soudem případně ministrem spravedlnosti. Činnost znalce je upravena zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Dle tohoto zákona smí ocenění provádět buď osoba zapsaná do seznamu znalců, nebo znalecký ústav. Znalec pak provádí ocenění pro účely veřejnoprávní (řízení před státními orgány), či pro účely fiskální-daňové (v souvislosti s právními úkony občanů a organizací).<sup>37</sup> Je nutné úspěšně vykonat písemnou a ústní část zkoušky. Znalci poté mají oprávnění používat kulaté razítko a vyhotovovat znalecký posudek. Dále také musí předkládat krajskému soudu výkaz o výkonu činnosti a vést deník znalce. Znalec skládá znalecký slib a je oprávněn zhotovovat znalecké posudky podle zákona o oceňování majetku. Soud může jmenovat znalce i při samotném soudním jednání ad hoc. Seznam soudních znalců podle znaleckých oborů vede místně příslušný Krajský soud. Znalec může být zároveň i odhadcem.

Administrativní odhad nemovitosti je využíván především v případech týkajících se výpočtu daně z převodu nemovitosti, daně darovací případně daně dědické.

Stejně jako u tržního způsobu oceňování i zjišťování administrativní ceny je možné pomocí třech metod. Jedná se o výnosový, nákladový a porovnávací způsob.

Jelikož postupy při výpočtu výnosového a porovnávacího způsobu se řídí v podstatě stejnými pravidly jako u tržního oceňování nemovitostí, následující odstavce budou věnovány pouze metodě nákladového způsobu zjištění administrativní ceny.

### **2.5.1 Nákladový způsob**

Nákladový způsob ocenění se využívá pro zjištění administrativní ceny staveb, jako jsou budovy a haly, inženýrské a speciální pozemní stavby, rodinné domy, rekreační domy a chalupy, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, garáže, studny, venkovní úpravy, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, kulturní památky, byty a nebytové prostory, rybníky, malé vodní nádrže, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění a jiné, které uvádí Hlava 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

---

<sup>37</sup> Problematika harmonizace a standardizace oceňovacích předpisů (online).



Základní postup při výpočtu administrativní ceny stavby je následující: <sup>38</sup>

Nejdříve musíme vypočítat obestavěný prostor <sup>39</sup>, který je dán vztahem (2.16):

$$OP = OP_p + OP_v + OP_z, \quad (2.16)$$

$OP_p$  ... obestavěný prostor přízemí,

$OP_v$  ... obestavěný prostor vrchní stavby,

$OP_z$  ... obestavěný prostor zastřešení.

Dále zjišťujeme základní cenu, která se násobí koeficienty, které uvádí Hlava 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů k jednotlivým druhům staveb.

Základní vzorec pro výpočet základní cenu upravené (ZCU) je následující (2.17): <sup>40</sup>

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p, \quad (2.17)$$

$ZC$  ... základní cena se upravuje podle příloh výše zmíněné vyhlášky podle jednotlivých druhů staveb, <sup>41</sup>

$K_1$  ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce. Uvádí ho příloha č. 4 vyhlášky,

$K_2$  ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, který se vypočte podle vztahu (2.18) následovně:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}, \quad (2.18)$$

$K_3$  ... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, jež je dán vztahy (2.19) a (2.20):

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy}, \quad (2.19)$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \text{ pro haly, ne však méně než } 0,60, \quad (2.20)$$

$v$  ... průměrná výška podlaží v metrech,

---

<sup>38</sup> MAREČKOVÁ, SLAVATA (2008).

<sup>39</sup> *Obestavěný prostor* základů je dán kubaturou základových konstrukcí. Obestavěný prostor objektu a zastřešení je ohraničen vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole rovinou spodní úrovně podlahové konstrukce a nahoře vnějšími plochami střechy.

<sup>40</sup> § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>41</sup> Např. u budov a hal se jedná o přílohu č. 2 nebo č. 3, u rodinného domu se jedná o přílohu č. 6 nebo u garáže příloha č. 9.

$K_4$  ... koeficient vybavení stavby vypočtený podle vzorce (2.21): <sup>42</sup>

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (2.21)$$

$n$  ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, který je uveden v příloze č. 15 vyhlášky,

$K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 14 vyhlášky,

$K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38 vyhlášky,

$K_p$  ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 vyhlášky.

Následujícím krokem je zjištění reprodukční ceny (RC) podle vzorce (2.22):

$$RC = ZCU (K\check{c}/m^2) \times OP \quad (2.22)$$

Zjištění opotřebení stavby je krokem předposledním. Opotřebení se vypočítá vztahem (2.23):

$$OPO = MOPo \times RC \Rightarrow \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} \times RC, \quad (2.23)$$

$MOPo$  – měrné opotřebení <sup>43</sup>,

$RC$  ... reprodukční cena.

Výsledná administrativní cena respektive nákladová hodnota se vypočítá podle vzorce (2.24):

$$NH = OPO - RC, \quad (2.24)$$

$NH$  ... nákladová hodnota,

$OPO$  ... opotřebení,

$RC$  ... reprodukční cena.

Výsledkem činnosti ocenění je *znalecký posudek*. Jedná se o odborné dílo podané znalcem nebo znaleckým ústavem, které splňuje náležitosti posudku a stanovuje hodnotu oceňovaného majetku podle požadavků zákona o oceňování majetku nebo podle požadavků soudu. <sup>44</sup> Znalecký posudek je zpracován v příloze č. 4. Formální a obsahové náležitosti posudku stanovuje vyhláška č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění

---

<sup>42</sup> Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20.

<sup>43</sup> *Stáří stavby* je počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. *Životnost staveb* je doba, po kterou jsou funkční jednotlivé konstrukce stavby a stavba může plnit svou funkci. Dokud trvá ekonomická životnost stavby, opotřebené prvky krátkodobé životnosti se zpravidla vyplatí opravit. Při technickém dožití prvků dlouhodobé životnosti však stavba ztrácí svou funkci a končí její technická životnost. Životnost staveb je následující: 40 – 100 let u průmyslových objektů, 50 – 100 let u obytných a občanských staveb, 70 – 500 let u mostů a monumentálních objektů, speciální dlouhé životnosti 2 – 5 tisíciletí u kontaminovaných úložišť v jaderné energetice.

<sup>44</sup> Znalecký posudek (online).

pozdějších předpisů. § 13 tohoto zákona definuje následující náležitosti znaleckého posudku:

- v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález) a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek),
- písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti,
- na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku,
- znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit,
- při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.

Znalecký posudek je potřeba pořídit k těmto účelům:

- koupě a prodej majetku,
- nepeněžitě vklady do obchodních společností,
- vypořádání podílu společníků při likvidaci či dělení firmy,
- změny vlastnictví (dědictví, darování, rozvod manželů, převod majetku, atd.),
- ocenění pro potřeby bankovních domů,
- oceňování při exekuci,
- oceňování pro dražby,
- oceňování pro insolvenčního správce,
- zástavy movitého majetku,
- oceňování pro leasingové společnosti, zpětný leasing.

Znalecké posudky jsou určeny pro potřeby fyzických a právnických osob při jednání se:

- soudy všech stupňů,
- finančními úřady,
- obecními úřady a úřady krajské samosprávy,
- advokáty a advokátními kancelářemi, dražebníky,
- notáři, exekutory, insolventními správci a likvidátory, obchodníky s cennými papíry.

---

<sup>45</sup> Vyhláška č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

### 3 Specifika oceňování vodních nádrží

Vznik nejstarších vodních nádrží – rybníků na území našeho státu se datuje od počátku 12. století. Tyto rybníky vznikaly především na menších potocích nebo říčkách přehrazením jejich toku krátkou hrází zpevněnou jílem, dřevem a kameny. Již od počátku budování neměly rybníky pouze význam rybochovný, i když tento účel byl účelem prioritním. Rybníky současně plnily i funkci zadržování vody v krajině. Nejznámějším stavitelem rybníků se stal Jakub Krčín z Jelčan, který přetvořil močálovitou oblast jižních Čech na oblast rybníků.

V ČR se v současnosti nachází více než 24 tisíc rybníků a malých vodních nádrží, jejichž celková plocha dosahuje kolem 52 tis. ha. Tyto rybníky umožňují zadržet objem vody kolem 625 milionů m<sup>3</sup> vody, ale vlivem zazemění rybníků je však tato kapacita snížena přibližně o celou třetinu.<sup>46</sup>

Rybníční fond v České republice je rozdělen do 24 nejvýznamnějších rybníčních soustav, ve kterých je soustředěno asi 3 300 rybníků. Ostatní rybníky nevytváří soustavy a jsou rozmístěny s různou hustotou po celém území ČR. Rybářství je soustředěno především na území Jihočeského a Jihomoravského kraje, kde jsou zároveň zastoupeni největší producenti ryb. Vlastnické vztahy k rybníkům v ČR uvádí tab. 3.1.<sup>47</sup>

**Tab. 3.1 Vlastnické vztahy k rybníkům v České republice**

|  |        |
|--|--------|
| <b>Rybníky celkem</b>                  | 24 000 |
| z toho ve vlastnictví státu            | 400    |
| <b>Procentuální podíly vlastnictví</b> |        |
| <b>Stát</b>                            | 1,6 %  |
| <b>Obce</b>                            | 10,0 % |
| <b>Kraje</b>                           | 20,0 % |
| <b>Fyzické osoby</b>                   | 28,0 % |
| <b>Právníkové osoby</b>                | 31,7 % |
| <b>Ostatní vlastníci</b>               | 8,7 %  |

Zdroj: Operační program rybářství 2007 – 2013. Vlastní zpracování.

Většina českých vodních nádrží je víceúčelová, s různou kombinací funkcí. Základní funkcí je zpravidla akumulace vody. Vodní nádrže se sdružují do soustav, nejvýznamnější českou soustavou je Vltavská kaskáda.

<sup>46</sup> Zpráva o stavu rybářství a rybníkářství České republiky (online).

<sup>47</sup> Operační program rybářství 2007 – 2013 (online).

Vodní nádrží se označuje prostor k dlouhodobějšímu zadržení vody. Může vzniknout buďto umělou výstavbou, kdy se jedná o přehradní hráze na vodním toku, nebo vznikají přirozenou cestou a jsou to přírodní vodní nádrže. Každá vodní nádrž plní nějakou funkci. Mohou sloužit jako zásobárna pitné, zavlahové, technologické resp. protipožární vody, dále jako ochrana před povodňovými průtoky, zdroj elektrické energie z vodních elektráren. Především ale také plní funkci dopravní, rekreační nebo rybochovnou.

*Malou vodní nádrží* podle české normy je nádrž s akumulačním objemem menším než 2 mil. m<sup>3</sup>, které jsou zároveň u hráze hluboké nejvýš 9 m. Takovéto vodní nádrže mohou sloužit k zavlažování, chovu ryb, rekreaci, plní také funkci retenční <sup>48</sup>, požární, krajinotvornou aj. Mohou být buďto průtočné nebo neprůtočné.<sup>49</sup> Každý rybník plní produkční <sup>50</sup> a mimoprodukční funkci.

Na každou vodní nádrž se díváme ze dvou pohledů podobně, jak je to například u ocenění lesa. Vodní nádrž oceňujeme jako stavbu samotnou a zvlášť přilehlé pozemky, které k vodní nádrži patří a tvoří jeden funkční celek. Pozemky vodních nádrží se v případě administrativního ocenění oceňují cenami stanovenými vyhláškou.

Informace přispívající ke správnému ocenění nemovitosti a určení právních vztahů jsou evidovány v *katastru nemovitostí*, kde je každá nemovitost vedena buďto pod parcelním, katastrálním, evidenčním číslem, případně číslem listu vlastníka nebo číslem popisným. Katastr nemovitostí vznikl 1. 1. 1993 zákonem č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Sumarizuje údaje o nemovitostech, jejich popis, soupis, geometrické a polohové určení. Součástí je také evidence vlastnických a jiných věcných práv vztahujících se k nemovitostem. KN je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Vedení katastru nemovitostí je založeno na několika hlavních zásadách. Jedná se o zásadu konstitutivní, dispoziční, legality, priority, veřejné víry, oficiality a zásada

---

<sup>48</sup> *Retenční nádrž* slouží k zadržení dešťových srážek a jejich následnému řízenému odtoku do kanalizace. Nachází uplatnění u rodinných domků, rekreačních objektů, malých a velkých firem a jiných subjektů.

<sup>49</sup> Vodní nádrž (online).

<sup>50</sup> *Produkční funkce rybníků* jsou tradičně dosahovány intenzivní obhospodařováním, které zahrnuje činnosti směřující k zajištění co největší produkce hospodářsky významných druhů ryb. *Mimoprodukční funkce* jsou všechny ostatní.

veřejnosti. Vodní nádrže, malé vodní nádrže nebo rybníky bývají zpravidla evidovány pod číslem listu vlastníka.

### 3.1 Postup při ocenění vodní nádrže s intenzivním chovem ryb

Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo se oceňuje podle § 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Cena stavby rybníku a malé vodní nádrže se zjistí podle výše nákladů, které by bylo třeba vynaložit na jejich pořízení v místě staveb a ke dni jejich ocenění. Tyto náklady se vynásobí koeficienty podle následujících vzorců (3.1), (3.2) a (3.3) v závislosti na tom, zda se jedná o chovný rybník, jiný rybník nebo malou vodní nádrž.<sup>51</sup>

Pro ostatní rybníky a malou vodní nádrž se vychází ze vzorce:

$$CS_{OR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_i \times KR_p, \quad (3.1)$$

$$CS_{MVN} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_i \times KR_p, \quad (3.2)$$

$CS_{OR}$  ... cena stavby ostatního rybníku,

$CS_{MVN}$  ... cena stavby malé vodní nádrže,

$CS$  ... součet základních cen jednotlivých stavebních částí chovného rybníku,

$KR_1$  ... koeficient opotřebení,

$KR_2$  ... koeficient vodohospodářského významu,

$KR_i$  ... koeficient změny cen staveb,

$KR_p$  ... koeficient prodejnosti.

Pro rybník s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže se používá následující vzorec:

$$CS_{ChR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_3 \times KR_4 \times KR_5 \times KR_6 \times KR_7 \times KR_8 \times KR_i \times KR_p, \quad (3.3)$$

$CS_{ChR}$  ... cena stavby chovného rybníku,

$CS$  ... součet základních cen jednotlivých stavebních částí chovného rybníku,

$KR_1$  ... koeficient opotřebení,

$KR_2$  ... koeficient vodohospodářského významu,

$KR_3$  ... koeficient zásobení vodou,

$KR_4$  ... koeficient produkčního objemu,

$KR_5$  ... koeficient začlenění do soustav,

$KR_6$  ... koeficient přístupnosti,

$KR_7$  ... koeficient zabahnění,

---

<sup>51</sup> § 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

KR<sub>8</sub> ... koeficient kontaminace,

KR<sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb,

KR<sub>p</sub> ... koeficient prodejnosti.

Jednotlivé koeficienty KR<sub>1</sub> až KR<sub>8</sub> a jejich výpočet je zpracován v příloze č. 13, koeficient KR<sub>i</sub> zjistíme z přílohy č. 38 a koeficient KR<sub>p</sub> z přílohy č. 39 výše uvedené vyhlášky.

**Výpočet ceny stavby rybníka a koeficienty pro její úpravu jsou následující:** <sup>52</sup>

Cena stavby rybníka (CS) se zjistí na základě skutečných nákladů na pořízení hráze (C<sub>H</sub>) rybníčních objektů (C<sub>o</sub>) a stok (C<sub>s</sub>) podle vztahu (3.4):

$$CS = C_H + C_o + C_s \quad (3.4)$$

- Cena hráze <sup>53</sup> (C<sub>H</sub>) se zjistí na základě určení jejího objemu (S) v m<sup>3</sup> sypané hráze včetně zpevnění proti erozi (c) následujícím vztahem (3.5):

$$C_H = S \times c \quad (3.5)$$

Objem hráze (S) se stanoví podle vztahu (3.6) dle jednotlivých typů hráze:

- pro hráze údolního typu  $S = 0,6 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ ,
  - pro hráze boční  $S = 0,75 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ ,
  - pro hráze zahluobených rybníků  $S = 0,4 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ .
- (3.6)

L ... délka hráze v koruně v metrech,

Š ... šířka koruny hráze <sup>54</sup> v metrech. Maximální šířka hráze může činit maximálně 6 m s tím, že u hrází, jejichž korunu nelze zjistit, se použije šířka 3 m.

V ... maximální výška hráze v metrech. Vypočte se podle vztahu (3.7):

$$V = h + h_1 \quad (3.7)$$

h ... hloubka vody u výpustného zařízení při normální hladině, <sup>55</sup>

h<sub>1</sub> ... převýšení hráze nad normální hladinu se pro naše potřeby použije nejvýše h<sub>1</sub> = 2 m.

Cena (c) 1 m<sup>3</sup> hráze v Kč se určí v závislosti na výšce hráze (V) podle vztahu (3.8):

$$c = 300 + 100 \times V \quad (3.8)$$

<sup>52</sup> Příloha č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>53</sup> Hráz je vodohospodářským dílem zadržujícím nebo usměřňujícím vodu.

<sup>54</sup> Koruna hráze je pojem označující její vrchní část.

<sup>55</sup> Takováto výška hladiny bývá vyznačena na hrázi. Pokud však není, uvažuje se jako výška normální hladiny hrana přelivu.

<sup>56</sup> Minimální hodnota hráze (c) činí 500,- Kč/m<sup>3</sup>, maximálně však 1200,- Kč/m<sup>3</sup>.

- Cena rybníčních objektů (**C<sub>o</sub>**) jsou součástí ceny hráze s jistými výjimkami, které uvádí odstavec 3 přílohy č. 13 výše zmíněné vyhlášky.
- Cena rybníčních stok (**C<sub>s</sub>**) se stanoví včetně objektů a dílčího opevnění pouze u stok, které jsou mimo vlastní katastr rybníka a pokud nejsou součástí trvalého toku. Cena se stanoví na 1 m délky stoky.
  - U zemních stok se za každý započatý metr šířky v úrovni terénu počítá cena 200,- Kč/m,
  - u zatrubněných stok se cena 1 m délky stoky stanoví v průměru potrubí (D) v mm podle vztahu (3.9):

$$C_3 = 5 \times D \quad (3.9)$$

Koeficienty pro úpravu ceny stavby rybníka, které jsou nedílnou součástí správného výpočtu ceny stavby chovného rybníku, budou zpracovány v následujících odstavcích.

Koeficient amortizace, neboli **KR<sub>1</sub>** se ve výsledném výpočtu pohybuje v rozmezí od 0,0 do 1,0. Roční odpisová sazba činí 2% a stáří rybníka (A) v rocích se vypočítá podle vztahu (3.10):

$$KR_1 = 1 - 0,02 \times A^{57} \quad (3.10)$$

Pokud se oceňuje rybník starší 25 let, výše uvedený koeficient se v případě velmi dobrého stavu konstrukce objektů a jejich konstrukčních vlastností, nebo znehodnocení objektů (bez omezení stáří) přičte nebo odečte hodnota, kterou uvádí příloha č. 13 vyhlášky. Za zkoumané objekty, které uvádí vyhláška, jsou považovány stav konstrukce hráze, přelivu, výpustě případně jestli u rybníka existuje elektropřípojka.

Pokud však koeficient **KR<sub>1</sub>** po všech úpravách vyjde **KR<sub>1</sub> = 0**, nepovažuje se už rybník za stavbu, považuje se za ostatní vodní nádrž, které již nejsou stavbami. Takovéto se oceňují podle výše zmíněného vzorce (3.1).

Koeficient vodohospodářského významu **KR<sub>2</sub>** se pohybuje v rozmezí od 0,2 do 1,0. Tento koeficient je navržen tak, že uvažuje způsob využití rybníku ať už například pro intenzivní chov ryb, pro chov ryb nebo vodní drůbeže na bočním nebo údolním toku atd. Jednotlivá využití jsou ohodnocena číslem, které tvoří hodnotu koeficientu.

---

<sup>57</sup> Minimální hodnota koeficientu před úpravou je 0,20.



Koeficient zásobení vodou  $KR_3$  se počítá na základě poměru ročního průtoku ( $Z_1$ ) nebo maximálního ročního odběru vody ( $Z_2$ ) a objemu vody ( $O_v$ ) v rybníku. Může nabývat hodnot od 0,3 do 1,4. Používají se následující hodnoty z tab. 3.2:

**Tab. 3.2 Hodnoty podle poměru ročního průtoku nebo maximálního ročního odběru v závislosti na objemu vody v rybníku**

| Zásobení vodou<br>$Z_1/O_v$ nebo $Z_2/O_v$ | Rybník nuceně<br>průtočný | Rybník s regulovaným<br>průtokem |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Méně než 2                                 | 0,6                       | 0,6                              |
| 2 - 5                                      | 1,0                       | 1,0                              |
| 5 - 15                                     | 1,1                       | 1,3                              |
| 15 - 20                                    | 0,9                       | 1,4                              |
| více než 50                                | 0,3                       | 1,4                              |

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku. Vlastní zpracování.

Objem vody v rybníku ( $O_v$ ) v tis. m<sup>3</sup> se vypočítá podle následujícího vztahu (3.11):

$$O_v = 0,4 \times h \times 10 \times KP \times K_z \quad (3.11)$$

Hloubka u výpustního zařízení ( $h$ ) při normální hladině se bere v úvahu v metrech, katastrální plocha rybníka ( $KP$ ) v hektarech. Koeficient zazemnění ( $K_z$ ), jak uvádí příloha ve významu také zmenšení vodní plochy, nabývá následujících hodnot tab. 3.3:

**Tab. 3.3 Hodnoty koeficientu zazemnění**

| Úroveň zazemnění | Koeficient zazemnění $K_z$ |
|------------------|----------------------------|
| běžné zazemnění  | 0,8                        |
| 0,25 - 0,5 KP    | 0,5                        |
| 0,5 - 0,75 KP    | 0,3                        |
| nad 0,75 KP      | 0,1                        |

Zdroj: Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku. Vlastní zpracování.

Maximální roční odběr vody ( $Z_2$ ) u rybníků bočních je určen v povolení k nakládání s vodami. *Povolení k nakládání s vodami* se vydává na časově omezenou dobu. V povolení k nakládání s vodami se stanoví účel, rozsah, povinnosti a popřípadě podmínky, za kterých se toto povolení vydává. Podkladem vydání povolení k nakládání s podzemními vodami je vyjádření osoby s odbornou způsobilostí, pokud vodoprávní úřad ve výjimečných případech nerozhodne jinak. Povolení při nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami je třeba, jde-li o povrchové vody, které jsou užívány pro chov ryb nebo vodní drůbeže,

popřípadě jiných vodních živočichů, za účelem podnikání <sup>58</sup>. Při povolování stanoví vodoprávní úřad v povolení podmínky pro použití závadných látek ke krmení ryb a k úpravě povrchových vod na nádržích určených pro chov ryb. V případě, že jsou v povolení stanoveny podmínky pro použití nebezpečných a zvláště nebezpečných látek, nesmí být toto povolení vydáno na dobu delší než 4 roky. <sup>59</sup>

V případě, že odběr vody ( $Z_2$ ) není stanoven ani omezen, určí se jeho výše shodně s výpočtem ročního průtoku ( $Z_1$ ). V případech, kdy nejsou k dispozici hydrologické údaje, určí se roční průtok ( $Z_1$ ) z plochy povodí ( $\text{km}^2$ ) k hrázi rybníka ( $W$ ). Lze také odečíst z vodohospodářské mapy v měřítku 1:50 000 s přesností na 10 % plochy a z průměrného specifického odtoku ( $O_0$ ) v  $\text{tis.m}^3/\text{km}^2/\text{rok}$  na základě určení nadmořské výšky s přesností 10 m a interpolace průměrných údajů, které uvádí tabulka v příloze č. 13 vyhlášky. Výpočet se pak řídí následujícím vztahem 3.12:

$$Z_1 = W \times O_0 \quad (3.12)$$

Dalším důležitým koeficientem je koeficient produkčního objemu rybníka **KR<sub>4</sub>**, jež se pohybuje v rozmezí od 0,02 do 1,5. Vypočítá se z hloubky vody u výpustního zařízení při normální hladině ( $h$ ) v metrech a koeficientu zazemění  $K_z$ . Za normální hladinu se považuje výška od 0,5 do maximálně 5 m. Vztah pro výpočet koeficientu je následující (3.13):

$$KR_4 = 0,4 \times h \times K_z \quad ^{60} \quad (3.13)$$

Koeficient začlenění do soustav **KR<sub>5</sub>** řeší, zda je rybník součástí soustavy samostatně napájených a vypouštěných rybníků (koeficient nabývá hodnoty 1,2), zda je součástí soustavy navazujících rybníků (koeficient má hodnotu 0,8), nebo jestli se jedná o ostatní případy (hodnota nabývá čísla 1,0). <sup>61</sup>

Přístupnost k rybníku pro dopravní prostředky řeší koeficient **KR<sub>6</sub>**. Stejně jako předchozí koeficient může nabývat tří hodnot. Pokud je rybník přístupný pro všechny dopravní prostředky, nabývá koeficient hodnoty 1,2, u terénních vozidel je to 1,0 a pokud k rybníku není přístup vůbec, výše koeficientu je 0,8. <sup>62</sup>

<sup>58</sup> §8 odst. 1 písm. a) bod 4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>59</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>60</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>61</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>62</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Koeficient zabahnění **KR<sub>7</sub>** se určuje podle vrstvy bahna v rybníku. Vrstva bahna se měří ve čtvrtině osy kolmé na hráz rybníka, nejvýše však 200 m od hráze, jako průměr ze tří měření (mimo stoku) alespoň 2 m od sebe vzdálených. Koeficient nižší než 1,0 se použije podle měření jen tehdy, pokud o to na základě výrazného znehodnocení rybníka některý z účastníků požádá nebo pokud je znehodnocení zjevné. Koeficienty jsou patrné z tab. 3.4.

**Tab. 3.4 Koeficienty při různých vrstvách bahna v rybníku**

| Vrstva bahna   | Hodnota koeficientu <b>KR<sub>7</sub></b> |
|----------------|---|
| méně než 20 cm | 1   |
| 20 - 40 cm     | 0,9                                       |
| více než 40 cm | 0,7                                       |

Zdroj: Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku. Vlastní zpracování.

Hodnoty koeficientu kontaminace **KR<sub>8</sub>**, který zkoumá výskyt toxických cizorodých látek, které nejsou odbouratelné, jsou následující:

- . neovlivňují kvalitu tržních ryb 1,0,
- . zvyšující koncentraci v tržních rybách na úroveň hygienických limitů 0,3.

Koeficient změny cen staveb **K<sub>i</sub>** pro potřeby zaměření diplomové práce je uveden pouze jeden, a to konkrétně  $K_i = 2,153$ . Tuto hodnotu uvádí příloha č. 38 vyhlášky společnou pro více inženýrských děl, jako jsou hráze, jezy a stupně na tocích, objekty budované v souvislosti s hrázemi, přehradami a nádrže na tocích, úpravy vodních toků a akvadukty.

Koeficient polohový **K<sub>p</sub>** zohledňuje polohu zkoumaného objektu. Příloha č. 39 vyhlášky rozčleňuje Českou republiku na kraje a jednotlivé kraje na kategorie staveb, ke kterým jsou přiřazeny koeficienty. Vyhláška stanovuje pro stavby oceňované podle § 14 vyhlášky  $K_p = 1$ .

## 4 Ocenění malé vodní nádrže

Kapitola se bude věnovat ve svém úvodu popisu oceňovaného subjektu, konkrétně jeho technickým parametrům. Podstatná část kapitoly se bude věnovat tržnímu a administrativnímu ocenění a konkrétním metodám.

### 4.1 Nález

Heraltický rybník se nachází v Moravskoslezském kraji v katastrálním území Velké Heraltice v mírně vlhkém pásmu v nadmořské výšce 320 m. n. m. s teplotními průměry kolem 7 – 8°C. Rozprostírá se na levém břehu Heraltického potoka asi 300 m pod vyústěním Horeckého potoka do Heraltického potoka. Levobřežní břeh a svah nad rybníkem je dotován jednak silnými přítoky podzemních vod, a jednak vzdušnou vodou v rybníku. Vodní tok napájející vodní plochu je Heraltický potok, jehož říční délka vodního toku je 10,5 km. Rybník je řešen jako rybník boční.

Heraltický rybník najdeme u jihovýchodního okraje obce Velké Heraltice. Rybník byl vybudován na toku Heraltického potoka. Severním směrem od rybníka stojí budova zámku a kolem ní se rozkládá zámecký park. Souvislá vodní plocha Heraltického rybníka je přerušena malým ostrůvkem. Na vodní hladině rybníka nedaleko břehu se daří leknínům, v jarním a letním období tu můžeme vidět bílé a růžové květy.<sup>63</sup>

Heraltický potok je přírodní památkou evidovanou pod číslem 1515, která se nachází v okrese Opava východně od obce Velké Heraltice. Výměra potoka je 14,39 ha. Správu vykonává Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR).

Vypouštění rybníka je řešeno do Heraltického potoka, který protéká podél rybníční hráze. Vodnatost Horeckého potoka umožňuje zajistit i v době sucha požadovaný minimální přítok do rybníka. Heraltický potok je součástí povodí řeky Opavy, která patří do povodí Odry. Dle výpisu údajů z katastru nemovitostí je vlastníkem pozemku p. č. 381 – vodní nádrž umělá, obec Velké Heraltice. Výměra je 20011 m<sup>2</sup>.

Technické parametry rybníka jsou:

- . objem nádrže při normální hladině nadržení ... min. 9 450 m<sup>3</sup>,
- . objem nádrže při maximální hladině nadržení ... min. 10 000 m<sup>3</sup>,
- . hráz je sypaná,
- . kóta hráze v ose ... 99,55 m,

---

<sup>63</sup> Heraltický rybník (online).

- sklon návodního svahu ... 1:3,
- minimální šířka koruny hráze ... 3 m,
- kóta bezpečnostního přelivu ... 98,6 m,
- příčný sklon koruny hráze 3,3 %,
- délka hráze ... 320 m,
- výška hráze ... 2 m,
- hloubka vody u výpustního zařízení je 2,20 m,
- příjezdová cesta je zpevněna silničními panely,
- břehová linie je oživena kamennými výběhy do nádrže,
- v roce 2001 obnovena a rozšířena sublitorální a klitorální břehová zóna rybníka. Pásmo sublitorální osázeno umělou výsadbou vodních rostlin. Pásmo klitorální, kdy spodní zóna byla osázena obojživelnými a bažinnými rostlinami jako orobinec, ostřice a rákos. Horní zóna byla zpestřena vrbou (jívou, křehkou, poříční). Pásmo supralitorální bylo oseto travní směsí.

Trubní odpadní kanál rybníka řeší podchycení kanalizačních povrchových vod přitékajících do nádrže rybníka propustkem pod státní silnicí II/460 a jejich kanalizování v prostoru rybníka a vyústěním těchto vod přímo do Heraltického potoka. Tyto odpadní vody jsou zdrojem velkého množství splavení usazujících se na dně rybníka ve formě rybníčního bahna. Délka kanálu je 0,109 km, délka trubního profilu (o průměru 100 cm) je 93 m. V roce 2004 bylo odtěženo 1288 m<sup>3</sup> sedimentu.

Trubní přívodní kanál (stoka), jehož účelem je zajištění přívodu dostatku vody pro napouštění a provoz rybníka a podchycení stávajících povrchových vod tekoucím příkopem podél státní silnice II/460. Jeho délka je 0,216 km.

Katastrální mapa rybníka je součástí přílohy č. 2. V příloze č. 3 jsou přiloženy vlastní autorovy fotografie oceňované vodní nádrže.

## **4.2 Tržní ocenění vodní nádrže**

### **4.2.1 Porovnávací způsob ocenění**

Výchozí databázi, pro výpočet tržních hodnot jednotlivých porovnávacích metod je tab. 4.1. Databáze ukazuje informace o lokalitě, rozloze, prodejní ceně a nedílnou součástí jsou také bližší informace o vodních nádržích.

**Tab. 4.1 Databáze nemovitostí pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti**

| Pořadové číslo | Lokalita              | Výměra rybníku v m <sup>2</sup> | Prodejní cena (Kč) | Prodejní cena Kč/ha | Informace o nemovitosti  |
|----------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|--|
| 1              | Mladá Boleslav        | 14 056                          | 1 405 600          | 1 000 000           | Území kolem rybníku navazuje na chatovou oblast.   |
| 2              | Třemošnice            | 8 043                           | 1 680 000          | 2 088 773           | Rybník se nachází na okraji obce. Plocha přilehlých pozemků je 22 889 m <sup>2</sup> . Stáří je 148 let, v roce 1953 byl rybník odbahněn a bylo provedeno kompletní zpevnění hráze.  |
| 3              | Janovice u Kravař     | 4 749                           | 550 000            | 1 158 139           | Chovný rybník, ke kterému náleží také část pozemku.  |
| 4              | Okrouhlá u Chebu      | 8 683                           | 225 000            | 259 127             | Nezpevněná přístupová cesta, celoroční přítok vody, rybník bez stavidla.   |
| 5              | Nový Jičín            | 10 136                          | 2 500 000          | 2 466 456           | Rybník zazemněn, užití nespecifikované.  |
| 6              | Rapšach               | 28 800                          | 2 016 000          | 700 000             | Jedná se o dva rybníky, které byly v roce 2007 odbahněny a jejich hráze opraveny. Vede k nim přístup po zpevněné cestě.  |
| 7              | Horní pole            | 57 000                          | 3 990 000          | 700 000             | V roce 2010 odbahněn a opravena hráz.  |
| 8              | Lásenice              | 26 200                          | 1 834 000          | 700 000             | Přilehlé pozemky o výměře 1,3 ha. Přístupová cesta po nezpevněné cestě. Rybník má vlastní přítok vody. V roce 2010 odbahněn a opravena hráz.   |
| 9              | Rodkov                | 20 361                          | 3 500 000          | 1 718 973           | Chovný rybník se sádkami i vybavením k chovu ryb, přilehlé louky a udržovaný lesík. Rybník, skrytý lesíkem je bohatě zarybněn kvalitní násadou kaprů, línů a cejnů. K pozemkům vede nezpevněná komunikace. Na hrázi rybníka je na betonových patkách postavena dřevěná, montovaná chata. |
| 10             | Chlum u Třeboně       | 45 000                          | 1 750 000          | 388 889             | Přilehlé pozemky spolu s rybníkem tvoří výměru 4,5 ha. Rybník odbahněn.  |
| 11             | Studená - Sumrakov    | 6 700                           | 800 000            | 1 194 023           | Přilehlý pozemek o výměře 11500 m <sup>2</sup> Rybník se nachází v kaskádě rybníků a má dobrý přítok, ani přes léto není nedostatek vody. Rybník byl v r. 2007 vybagrován a rozšířen. Je osazen nerezovou výpustí.   |
| 12             | Skopytce - Chabrovice | 7 859                           | 1 800 000          | 2 290 368           | Celková plocha je 34.695 m <sup>2</sup> , z toho vodní plocha rybníka je 7.859 m <sup>2</sup> , louka 5.071 m <sup>2</sup> . K rybníku vede přístupová cesta dostupná cca z 500 m vzdálené obce.   |
| 13             | Rohozná               | 7 465                           | 400 000            | 535 834             | Zazemněn, užití nespecifikované.   |
| 14             | Dívčí Kopy            | 21 958                          | 1 318 000          | 600 237             | Chovný rybník, zazemněn.   |
| 15             | Nová Bystřice         | 19 595                          | 1 568 000          | 800 204             | Rybník se nachází u golfového hřiště.  |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Databáze patnácti nemovitostí byla vypracována z informací na webových stránkách realitních kanceláří, které uvádějí prodejní cenu jako celek. Aby databáze a výsledky z ní vypočítané byly průkazné, prodejní cena byla přepočítána na Kč/ha. Záměrně byly vybrány rybníky nejednotné, s různou rozlohou a parametry, aby koeficienty použité v porovnávací metodě podle koeficientů odlišnosti, měly určitou vypovídací schopnost.

### Metoda porovnání odbornou rozvahou

Podstatou této metody je snížit prodejní ceny nemovitostí zjištěných na stránkách realitních kanceláří o korekci, která zohledňuje případnou nadnesenost cen, které zjistíme v inzerci. Jelikož se jedná o databázi cen zjištěných na stránkách realitních kanceláří, budeme všechny vodní nádrže krátit 20 % z prodejní ceny. Výpočet je proveden tab. 4.2.

**Tab. 4.2 Korekce cen nemovitostí a výpočet sumy upravených cen nemovitostí**

| Pořadové číslo rybníku | Prodejní cena (Kč/ha) | Výše korekce | Upravená cena     |
|------------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| 1                      | 1 000 000             | 200 000      | 800 000           |
| 2                      | 2 088 773             | 417 755      | 1 671 018         |
| 3                      | 1 158 139             | 231 628      | 926 511           |
| 4                      | 259 127               | 51 825       | 207 302           |
| 5                      | 2 466 456             | 493 291      | 1 973 165         |
| 6                      | 700 000               | 140 000      | 560 000           |
| 7                      | 700 000               | 140 000      | 560 000           |
| 8                      | 700 000               | 140 000      | 560 000           |
| 9                      | 1 718 973             | 343 795      | 1 375 178         |
| 10                     | 388 889               | 77 778       | 311 111           |
| 11                     | 1 194 023             | 238 805      | 955 218           |
| 12                     | 2 290 368             | 458 074      | 1 832 294         |
| 13                     | 535 834               | 107 167      | 428 667           |
| 14                     | 600 237               | 120 047      | 480 190           |
| 15                     | 800 204               | 160 041      | 640 163           |
| <b>Celkové hodnoty</b> | 16 601 023            |              | <b>13 280 818</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Suma všech upravených cen v Kč za hektar je 13 280 818,- Kč. Výslednou porovnávací hodnotu získáme podílem sumy upravených cen s počtem srovnávaných nemovitostí. Výpočet je následující:

$$PH = 13280818 / 15 = 885\,388,- \text{ Kč.}$$

Porovnávací hodnota zjištěná touto metodou je **885 388,- Kč/ha.**

## Zjištění porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání podle koeficientů

Důležité je stanovit si koeficienty odlišnosti, pomocí kterých budeme databázi porovnávat s oceňovanou nemovitostí. Pro potřeby ocenění jsou stanoveny následující koeficienty:

- koeficient užití rybníka ( $K_1$ ) je stanoven následovně:
  - chovný rybník 1,00,
  - rybník pro sportovní rybolov 1,10,
  - jiné nespecifikované 0,95,
- koeficient výměry ( $K_2$ ) je stanoven následujícím pravidlem:
  - rozloha nad 2,0 ha za každých 1000 m<sup>2</sup> +/- 0,075,
  - rozloha od 1,5 do 2,0 ha za každých 1000 m<sup>2</sup> +/- 0,075,
  - při rozloze pod 1,5 ha bude použit jednotný koeficient ve výši 0,65.
- hodnoty koeficientu technického stavu ( $K_3$ ) nabývají následujících hodnot:
  - odbahněn 1,00,
  - zazemněn 0,70.

**Tab. 4.3 Výpočet indexované tržní hodnoty**

| Pořadové číslo rybníku | Prodejní cena (Kč/ha)                                | Výše korekce | Upravená cena | $K_1$ | $K_2$ | $K_3$ | I    | Cena I           |
|------------------------|--|--------------|---------------|-------|-------|-------|------|------------------|
| 1                      | 1 000 000  | 200 000      | 800 000       | 0,95  | 0,65  | 0,70  | 0,43 | 1 850 781        |
| 2                      | 2 088 773  | 417 755      | 1 671 018     | 1,00  | 0,65  | 1,00  | 0,65 | 2 570 798        |
| 3                      | 1 158 139  | 231 628      | 926 511       | 1,00  | 0,65  | 0,70  | 0,46 | 2 036 288        |
| 4                      | 259 127  | 51 825       | 207 302       | 1,10  | 0,65  | 0,70  | 0,50 | 414 189          |
| 5                      | 2 466 456  | 493 291      | 1 973 165     | 0,95  | 0,65  | 0,70  | 0,43 | 4 564 869        |
| 6                      | 700 000  | 140 000      | 560 000       | 0,95  | 1,675 | 1,00  | 1,59 | 351 925          |
| 7                      | 700 000  | 140 000      | 560 000       | 0,95  | 3,775 | 1,00  | 3,59 | 156 152          |
| 8                      | 700 000  | 140 000      | 560 000       | 0,95  | 1,525 | 1,00  | 1,45 | 386 540          |
| 9                      | 1 718 973  | 343 795      | 1 375 178     | 1,00  | 1,075 | 0,70  | 0,75 | 1 827 480        |
| 10                     | 388 889  | 77 778       | 311 111       | 1,10  | 2,875 | 1,00  | 3,16 | 98 375           |
| 11                     | 1 194 023  | 238 805      | 955 218       | 1,10  | 0,65  | 1,00  | 0,72 | 1 335 970        |
| 12                     | 2 290 368  | 458 074      | 1 832 294     | 1,00  | 0,65  | 0,70  | 0,46 | 4 027 021        |
| 13                     | 535 834  | 107 167      | 428 667       | 0,95  | 0,65  | 0,70  | 0,43 | 991 711          |
| 14                     | 600 237  | 120 047      | 480 190       | 1,00  | 1,15  | 0,70  | 0,81 | 596 509          |
| 15                     | 800 204  | 160 041      | 640 163       | 1,00  | 0,925 | 1,00  | 0,93 | 692 068          |
| <b>Celkové hodnoty</b> | Indexovaná tržní cena zjištěna aritmetickým průměrem |              |               |       |       |       |      | <b>1 460 045</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování.



Výpočet je proveden pomocí tab. 4.3 (viz výše), ve které jsou vypočteny jednotlivé koeficienty odlišnosti a jejich součin, jež nám dá výsledný index odlišnosti. Index odlišnosti představuje míru odlišnosti od standardu, tedy naší oceňované nemovitosti. Indexovanou tržní cenu získáme aritmetickým průměrem jednotlivých indexovaných tržních cen. Zaokrouhlení všech cen bude použito na celé koruny nahoru. Hodnota koeficientu odlišnosti  $K_2$  počítaného u jednotlivých vzorků databáze se u sedmého a desátého vzorku pohybuje ve vysokých hodnotách. Důvodem vysokých hodnot je vysoká odlišnost od standardu.

Porovnávací hodnota zjištěná pomocí koeficientů odlišnosti je **1 460 045,- Kč/ha**.

Výslednou tržní hodnotu získáme aritmetickým průměrem dvou vypočtených porovnávacích hodnot. Metodou porovnání odbornou rozvahou bylo zjištěno, že porovnávací hodnota nemovitosti činí **885 388,- Kč/ha**. Výslednou porovnávací hodnotou druhé použité metody ocenění pomocí koeficientů je hodnota **1 460 045,- Kč/ha**.

**Porovnávací hodnota tedy činí  $(1\,460\,045 + 885\,388) / 2 = 1\,172\,717,-$  Kč/ha.**

#### 4.2.2 Výnosový způsob ocenění

##### Metoda věčné renty

Podstatou této metody je identifikace ročních výnosů a ročních nákladů vztahujících se k oceňované nemovitosti a jejich podíl s mírou kapitalizace. Pro přehled o tom, jaké množství ryb bylo do rybníku nasazeno a následně sloveno a prodáno, je vytvořena tab. 4.4, která informuje také o čisté roční produkci ryb v kg.

**Tab. 4.4 Údaje o množství nasazených a vylovených ryb**

| Rok  | Druh ryby     | Kapr | Amur | Tolstolobik | Lín | Sumec | Candát | Celkem | Čistá produkce (kg) |
|------|---------------|------|------|-------------|-----|-------|--------|--------|---------------------|
| 2006 | Nasazeno (kg) | 600  | 15   | 15          | 15  | 10    | -      | 655    | 1215                |
| 2007 | Sloveno (kg)  | 1500 | 100  | 120         | 50  | 100   | -      | 1870   |                     |
|      | Nasazeno (kg) | 300  | 20   | 25          | 20  | 15    | -      | 380    | 1270                |
| 2008 | Sloveno (kg)  | 1300 | 70   | 100         | 100 | 80    | -      | 1650   |                     |
|      | Nasazeno (kg) | 400  | 30   | 15          | 15  | 10    | -      | 470    | 1220                |
| 2009 | Sloveno (kg)  | 1450 | 90   | 50          | 70  | 30    | -      | 1690   |                     |
|      | Nasazeno (kg) | 350  | 30   | 15          | 15  | -     | -      | 410    | 1230                |
| 2010 | Sloveno (kg)  | 1400 | 120  | 70          | 50  | -     | -      | 1640   |                     |
|      | Nasazeno (kg) | 400  | 20   | 20          | 30  | -     | 10     | 480    | 1370                |
| 2011 | Sloveno (kg)  | 1350 | 50   | 130         | 220 | -     | 100    | 1850   |                     |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Abychom zjistili celkové roční výnosy, musíme čistou produkci v kilogramech přepočíst na korunové položky. Kilo váhy čisté produkce se ohodnocuje částkou 50,- Kč/kg.

Ohodnocení čisté produkce v Kč přehledně ukazuje tab. 4.5.

**Tab. 4.5 Roční výnosy z čisté produkce ryb**

| Rok  | Ohodnocení čisté produkce v Kč |
|------|--------------------------------|
| 2007 | 60750                          |
| 2008 | 63500                          |
| 2009 | 61000                          |
| 2010 | 61500                          |
| 2011 | 68500                          |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Celkové náklady za pětileté období je zpracováno v následující tab. 4.6.

**Tab. 4.6 Tabulka nákladů za období 2007 - 2011**

| Rok  | Náklady (Kč) |       |         |        |
|------|--------------|-------|---------|--------|
|      | Krmivo       | Výlov | Ostatní | Celkem |
| 2007 | 10 000       | 5 000 | 5 000   | 20 000 |
| 2008 | 11 000       | 5 500 | 4 500   | 21 000 |
| 2009 | 9 500        | 5 000 | 5 000   | 19 500 |
| 2010 | 10 000       | 4 000 | 5 000   | 19 000 |
| 2011 | 11 500       | 5 500 | 6 000   | 23 000 |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro přehlednost v následující tab. 4.7 jsou zpracovány údaje o čistém zisku. Čistý zisk byl největší v roce 2011.

**Tab. 4.7 Čistý zisk (v Kč) za období 2007 - 2011**

| Rok  | Čistá produkce | Celkové náklady | Čistý zisk |
|------|----------------|-----------------|------------|
| 2007 | 60750          | 20 000          | 40 750     |
| 2008 | 63500          | 21 000          | 42 500     |
| 2009 | 61000          | 19 500          | 41 500     |
| 2010 | 61500          | 19 000          | 42 500     |
| 2011 | 68500          | 23 000          | 45 500     |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Abychom zjistili výnosovou hodnotu, musíme vypočíst podíl čistého ročního výnosu (zisku) a míry kapitalizace, která je stanovena vyhláškou ve výši 7% u nemovitostí pro zemědělství. V rámci této metody se čistým ročním výnosem považuje čistý zisk v posledním roce hospodaření.

Výpočet bude následující:

$$VH = 45\,500 / 0,07 = 650\,000,- \text{ Kč.}$$

Výnosová hodnota zjištěná metodou věčné renty je **650 000,- Kč**.

### Metoda dočasné renty

Čistý roční výnos v podstatě znamená rozdíl ročních příjmů a ročních výdajů plynoucí z užívání dané nemovitosti. Podstatou je zjištění čistého peněžního toku, který se stanovuje na určité časové období dopředu. Jedná se o odhad výnosů a nákladů, které pravděpodobně budou na dané nemovitosti. Odhad příjmů a výdajů bude proveden na 5 let dopředu, tedy na časové období 2012 – 2016. Výnosová hodnota se zjišťuje podle vzorce uvedeného v kap. 2.3.2. Vzorec pod číslem (2.8) je následující:

$$VH = \check{C}V * [(1 - 1/(1+i)^n)/i] + R/(1+i)^n$$

Stanovení příjmů a výdajů bude v závislosti na inflaci a předpokládaných výdajích, které mohou v následujících letech nastat. Inspirací budou především příjmy a výdaje, které plynuly na nemovitosti v letech 2007 – 2011. Podstatnou informací je také to, že v roce 2017 předpokládáme prodej nemovitosti za 20ti násobek čistého peněžního toku v posledním zkoumaném roku. Odborná literatura doporučuje 15ti až 20ti násobek čistého peněžního toku v posledním roce před prodejem. Při stanovování odhadu příjmů budeme vycházet z příjmů let 2007 – 2011 s tím, že zohledníme míru inflace vyjádřenou pomocí průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v prosinci každého roku. Meziroční změna inflace je následující:

64

|   |                                |   |                     |
|---|--------------------------------|---|---------------------|
| · | míra inflace v r. 2006 – 2,5 % | } | rozdíl + 0,3 p. b., |
| · | míra inflace v r. 2007 – 2,8 % |   |                     |
| · | míra inflace v r. 2008 – 6,3 % | } | rozdíl + 3,5 p. b., |
| · | míra inflace v r. 2009 – 1,0 % |   |                     |
| · | míra inflace v r. 2010 – 1,5 % | } | rozdíl + 0,5 p. b., |
| · | míra inflace v r. 2011 – 1,9 % |   |                     |

V roce 2008 - 2009 česká ekonomika procházela fází recese, proto byla na konci kalendářního roku 2008 inflace tolik vysoká. V dalších letech 2012 – 2016 bude výpočet vycházet z toho, že předpokládaná inflace bude ve výši 2 %. Tuto inflaci použijeme jak u odhadu příjmů,

---

<sup>64</sup> Český statistický úřad (online).

tak odhadu výdajů. Odhad předpokládaných příjmů, včetně měr změn ve výši inflace, je zpracován v tab. 4.8.

**Tab. 4.8 Odhad předpokládaných příjmů na období 2012 – 2016**

| Rok  | Míra inflace (%) | Výše meziroční změny (Kč) | Odhad příjmů v Kč |
|------|------------------|---------------------------|-------------------|
| 2012 | 2                | 1 215                     | 61 965            |
| 2013 | 2                | 1 270                     | 64 770            |
| 2014 | 2                | 1220                      | 62220             |
| 2015 | 2                | 1230                      | 62730             |
| 2016 | 2                | 1370                      | 69870             |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Odhad příjmů a výše meziroční změny v Kč byl vypočítán z údajů tab. č. 4.5.

V letech 2012 – 2016 také budeme předpokládat určité náklady, které budou zpracovány do tab. č. 4.9 a následně bude určen odhad výdajů na toto období. Uvažovanými náklady budou – každoroční výlov rybníka, náklady na krmivo, ostatní náklady, daň z nemovitosti. U nákladů budeme vycházet z tab. č. 4.6 s tím, že zohledníme meziroční změnu inflace. Meziroční změna inflace bude použita stejná, jako v tab. č. 4.8. Odhad výdajů je zpracován v tab. 4.9.

**Tab. 4.9 Odhad předpokládaných výdajů na období 2012 – 2016**

| Rok  | Míra inflace (%) | Odhad výdajů na krmivo (Kč) | Odhad výdajů na výlov (Kč) | Odhad ostatních výdajů (Kč) | Daň z nemovitosti (Kč) | Odhad celkových výdajů (Kč) |
|------|------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 2012 | 2                | 10 200                      | 5 100                      | 5 100                       | 190                    | 20 590                      |
| 2013 | 2                | 11 220                      | 5 610                      | 4 590                       | 190                    | 21 610                      |
| 2014 | 2                | 9 690                       | 5 100                      | 5 100                       | 190                    | 20 080                      |
| 2015 | 2                | 10 200                      | 4 080                      | 5 100                       | 190                    | 19 570                      |
| 2016 | 2                | 11 730                      | 5 610                      | 6 120                       | 190                    | 41 559                      |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Daň z nemovitosti byla stanovena výpočtem podle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (§ 5 odst. 2 a § 6 odst. 1 b)).

Výpočet je následující: základ daně: 20011 (m<sup>2</sup>) x 3,8 = 76 041,8,- Kč,

daň: 76 041,8 x 0,0025 = 190,- Kč/rok.

Výnosovou hodnotu získáme výpočtem pomocí tab. 4.10, kde vypočítáme čistý roční výnos jako rozdíl odhadu příjmů a výdajů, zohledníme míru kapitalizace a získáme současnou hodnotu. Míru kapitalizace bude autorka předpokládat ve výši 4% z důvodu poměrně bezrizikového výnosu vůči ostatním typům podnikání a také z důvodu toho, že odborná literatura doporučuje míru kapitalizace používanou při oceňování lesů a zemědělské půdy ve výši 3 – 4 %.

**Tab. 4.10 Čistý peněžní tok v letech 2012 – 2016**

| Rok                      | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>ČRV</b>               | 41 375 | 43 160 | 42 140 | 43 160 | 28 311 |
| <b>(1+i)<sup>n</sup></b> | 1,04   | 1,08   | 1,12   | 1,17   | 1,22   |
| <b>SH</b>                | 39 784 | 39 963 | 37 625 | 36 889 | 23 206 |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Předpokládaná prodejní cena v roce 2012 se vypočte jako suma současných hodnot v jednotlivých letech, což činí 177 466,- Kč plus 20ti násobek současné hodnoty posledního roku před prodejem. Výpočet je následující:

$$VH = 177\,466 + (20 \times 23\,206) = 641\,586,- \text{ Kč.}$$

Výslednou tržní hodnotu zjištěnou pomocí výnosové metody ocenění získáme aritmetickým průměrem výnosových hodnot zjištěných pomocí dvou metod ocenění. Výpočet je následující:

$$VH = (650\,000 + 641\,586) / 2 = 645\,793,- \text{ Kč.}$$

**Výsledná výnosová hodnota rybníka činí 645 793,- Kč.**

#### 4.3 Administrativní ocenění vodní nádrže

Administrativní cenu rybníka budeme zjišťovat podle již dříve uvedeného vztahu (3.3) pro chovný rybník s intenzivním chovem ryb:

$$CS_{ChR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_3 \times KR_4 \times KR_5 \times KR_6 \times KR_7 \times KR_8 \times KR_i \times KR_p$$

Cena stavby rybníka se vypočítá z ceny hráze, ceny rybníčních objektů a stok podle vztahu uvedeného pod číslem (3.4):

$$CS = C_H + C_o + C_s$$

Abychom zjistili cenu hráze rybníka, musíme určit objem v m<sup>3</sup> sypané hráze včetně zpevnění proti erozi. Při výpočtu budeme postupovat podle vztahu (3.5):

$$C_H = S \times c$$

Jelikož je naše hráz bočního typu, budeme objem hráze počítat podle vztahu:

$$S = 0,75 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$$

Z technických parametrů jsme zjistili, že délka hráze  $L = 320$  m a šířka koruny hráze  $\check{S} = 3$  m.

Výšku hráze vypočteme ze součtu výšky hráze při normální hladině a převýšení hráze nad normální hladinou.

Vztah (3.7), podle kterého budeme počítat, je následující:

$$V = h + h_1$$

$$V = 2,2 + 0,3 = 2,5$$

Výpočet objemu hráze bude následující:

$$S = 0,75 \times 320 \times 2,5 \times (3 + 2 \times 2,5) = 4\,800 \text{ m}^3$$

Cenu za  $\text{m}^3$  hráze v Kč stanovíme v závislosti na výšce hráze v maximální výšce v metrech.

Výpočet je následující:

$$c = 300 + 100 \times 2,5 = 550 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_H = 4\,800 \times 550 = 2\,640\,000, - \text{ Kč.}$$

**Cena hráze rybníka  $C_H$  činí 2 640 000,- Kč.**

Cenu požeráku zjistíme z vyhlášky. Jedná se o rybníční objekt, který je betonový, a jeho hodnota se zjišťuje v závislosti na hloubce vody u výpustního zařízení. Jelikož tato hloubka je 2,20 m, odpovídá jemu hodnota 30 000,- Kč. Dalším oceňovaným objektem je bezpečnostní přeliv, jehož šířka je do 1,6 m, tudíž ohodnocení je 80 000,- Kč.

**Cena rybníčních objektů  $C_o$  je tedy 110 000,- Kč.**

Cena rybníčních stok  $C_s$  se stanoví na 1 metr délky stoky, která není součástí trvalého toku a jsou mimo vlastní katastr rybníka. Z technických údajů bylo zjištěno, že v rybníku je zatrubněná stoka v délce 93 a průměru potrubí 1000 mm. Její zbývající část je stokou zemní v délce 16 m. Počítá se zvlášť cena stoky zemní a zvlášť cena zatrubněné stoky. Výpočet ceny rybníčních stok je následující:

Zatrubněná stoka o délce 93 m má hodnotu vypočtenou následovně:

$$C = 5 \times 1000 \times 93 = 465\,000, - \text{ Kč}$$

Hodnota zemní stoky má následující výpočet:

$$C = 16 \times 200 = 3200, - \text{ Kč}$$

**Cena rybníčních stok  $C_s$  je 468 200,- Kč.**

Výsledná cena stavby rybníka se vypočte následovně:

$$C_S = 2\,640\,000 + 110\,000 + 468\,200 = 3\,218\,200, - \text{ Kč.}$$

Pro výpočet koeficientu amortizace **KR<sub>1</sub>** musíme znát stáří rybníka (A), které autor odhaduje na 100 let. Vypočteme následovně:

$$KR_1 = 0,2$$

Koeficient se nadále upravuje o přírážky a srážky, které jsou následující:

- . sjezd pro nákladní automobily k lovišti + 0,02,
- . upravený vzdušný svah a odvodnění paty hráze + 0,03,
- . výpustní potrubí + 0,03.

Koeficient **KR<sub>1</sub>** má hodnotu 0,28.

Koeficient vodohospodářského významu podle vyhlášky **KR<sub>2</sub>** = 0,8, jelikož se jedná o rybník s chovem ryb, nebo chovem vodní drůbeže, postavený vedle toku (boční).

Koeficient zásobení vodou **KR<sub>3</sub>** zjistíme následujícím výpočtem - objem vody v rybníku vypočteme při katastrální ploše 2,0011 m<sup>2</sup> a běžné úrovni zazemnění následovně:

$$O_v = 0,4 \times 2,2 \times 10 \times 2,0011 \times 0,75 = 13,2 \text{ tis. m}^3$$

Koeficient zásobení vodou se pak vypočte podle vztahu:

$$\text{Zásobení vodou} = Z_1 / O_v$$

Kdy roční průtok  $Z_1$  zjistíme z plochy povodí v km<sup>2</sup> k hrázi rybníka (W).

Plochu povodí zjistíme z výměry povodí potoka, které činí 14,39 ha. Plocha povodí v km<sup>2</sup> činí:  $W = (14,39 \times 10\,000 / 1000) = 143,9 \text{ km}^2$

Specifický roční odtok činí  $O_0 = 94\,608 \text{ m}^3/\text{rok}$ . Nyní musí být ještě vypočten specifický roční odtok v m<sup>3</sup>/km<sup>2</sup> povodí.

$$O_0 = 94\,608 / 143,9 = 657,5 \text{ rok/ m}^3/\text{km}^2$$

$$Z_1 = 143,9 \times 657,5 = 94\,614,25$$

$$\text{Zásobení vodou} = 94\,614,25 / 13\,200 = 7$$

Tento výsledek se dále porovnává s tab. č. 3.2, která je zpracovaná v předchozí kapitole.

Koeficient zásobení vodou = 7, a proto bude hodnota koeficientu pro rybník nuceně průtočný je roven **KR<sub>3</sub>** = 1,1.

Koeficient produkčního objemu rybníka **KR<sub>4</sub>** se stanoví následujícím výpočtem:

$$KR_4 = 0,4 \times 2,2 \times 0,75 = 0,66$$

Hodnota koeficientu začlenění do soustav **KR<sub>5</sub>** bude nabývat hodnoty 1,0.

Rybník je přístupný pro všechny dopravní vozidla. Tím pádem na základě údajů ve vyhlášce koeficient přístupnosti rybníka **KR<sub>6</sub>** = 1,2.

Koeficient zazemnění **KR<sub>7</sub>** = 0,7, jelikož vrstva bahna v rybníku je více než 40 cm.

Koeficient kontaminace **KR<sub>8</sub>** = 1,0 a to z důvodu, že v rybníku nebyly nalezeny cizorodé látky, které by mohly nějakým způsobem ovlivňovat kvalitu tržních ryb.

Koeficient změny cen staveb vyhláška pro oceňovanou nemovitost stanovuje  $K_i = 2,153$ .

Koeficient prodejnosti pro nemovitosti oceňované podle § 14 vyhlášky je stanoven ve výši  $K_p = 1,00$ .

Cena stavby chovného rybníka je následující:

$$CS_{ChR} = 3\,218\,200 \times 0,28 \times 0,8 \times 1,1 \times 0,66 \times 1 \times 1,2 \times 0,7 \times 1 \times 2,153 \times 1 = 946\,501,- \text{ Kč.}$$

**Administrativní cena chovného rybníka je 946 501,- Kč.**



## 5 Srovnání a návrhy

Kapitola bude zaměřena na globální shrnutí všech použitých metod při oceňování, ať už u tržního tak administrativního ocenění, srovnání jednotlivých vypočítaných výsledků a jejich zdůvodnění. Kapitola se bude také věnovat návrhům možných dotačních titulů z operačních programů.

### 5.1 Srovnání použitých metod

Oceňovaná vodní nádrž byla oceňována administrativním a tržním způsobem. V rámci *tržního způsobu* ocenění byla použita metoda porovnávací a výnosová, administrativní cena rybníku byla zjišťována pomocí nákladového způsobu ocenění.

Metoda porovnání odbornou rozvahou byla první metodou použitou pro zjištění tržní porovnávací hodnoty. Hodnota zjištěná touto metodou je 885 388,- Kč/ha.

Druhou použitou metodou je metoda přímého porovnání podle koeficientů, kdy koeficienty byly stanoveny podle uvážení autora. Porovnávací hodnota zjištěná pomocí koeficientů odlišnosti je 1 460 045,- Kč/ha. Jelikož se porovnávací tržní hodnota oceňované nemovitosti vždy získá z aritmetického průměru použitých metod ocenění, hodnota byla stanovena ve výši 1 172 717,- Kč/ha. Pokud bychom se podívali zpět do vypracované databáze rybníků a jejich prodejních cen, je patrné, že prodejní cena za hektar nemovitosti v Rodkově (nabídka č. 9) je přibližně shodná s nabízenou cenou, kterou požaduje za rybník realitní kancelář.

Pro zjištění výnosové tržní hodnoty nemovitosti byla použita metoda věčné renty, u které se nepředpokládá, že majitel bude svou nemovitost prodávat a metoda dočasné renty, kdy je v některém z následujících let předpokládán prodej. Podklady pro výpočet výnosové hodnoty byly získány od vedoucího rybářského sdružení, které na rybníku hospodaří. Výnosová hodnota zjištěná metodou věčné renty je ve výši 650 000,- Kč.

Pro výpočet metody dočasné renty bylo zvoleno období 2012 – 2016. Výsledné hodnoty příjmů a výdajů za jednotlivé období byly stanoveny v závislosti na meziroční změně inflace. Výnosová hodnota zjištěná pomocí této metody je 641 586,- Kč. Celková tržní hodnota zjištěná výnosovou metodou je 645 793,- Kč. Pro přehlednost slouží tab. 5.1, ve které jsou shrnuty výsledné tržní hodnoty oceňované nemovitosti.

Pro zjištění *administrativní ceny* byla použita metoda nákladová. Výsledná cena rybníku, kdy podstatou bylo zjištění, kolik by stálo postavení této stavby v současné době, byla vypočítána na 946 501,- Kč.

**Tab. 5.1 Výsledné tržní hodnoty oceněné nemovitosti**

| Metoda a způsob ocenění            | Tržní ocenění (Kč) | Výsledná tržní hodnota (Kč) |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Porovnávací metoda                 |                    |                             |
| Metoda porovnání odbornou rozvahou | 885 388            | 1 172 717                   |
| Metoda přímého porovnání           | 1 460045           |                             |
| Výnosová metoda                    |                    |                             |
| Metoda věčné renty                 | 650 000            | 645 793                     |
| Metoda dočasné renty               | 641 586            |                             |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tržní hodnota nemovitosti zjištěna výnosovým způsobem je nižší, než hodnota zjištěná metodou porovnávací. Hlavním důvodem je pravděpodobně to, že při porovnávací metodě porovnávané ceny zjištěné u realitních kanceláří, tedy odhadnuté, nikoliv skutečně realizované ceny, s naší oceňovanou nemovitostí. Kdyby byla vypracována databáze pouze ze skutečně realizovaných kupních smluv, dá se předpokládat, že cena by byla zcela jistě nižší. Databáze také obsahuje cenu jak rybníků samostatných, tak ceny rybníků, která zahrnuje jak cenu rybníka, tak cenu přilehlých pozemků. Na druhé straně při výpočtu výnosové hodnoty vycházíme ze skutečně realizovaných příjmů a výdajů, které z dané nemovitosti plynuly. Výnosová metoda má větší vypovídací schopnost.

Výnosová hodnota je závislá na míře kapitalizace, je tedy otázkou, jak je výnosová hodnota nemovitosti citlivá na změny míry kapitalizace, za předpokladu, že budeme počítat s nominální mírou kapitalizace. Nejnižší míra kapitalizace začíná na hodnotě 5 a nejvyšší míra kapitalizace je rovna 12 procentům. Při stanovování možného vývoje v závislosti na míře kapitalizace, budeme vycházet z odhadovaného čistého peněžního toku z tab. 4.10. Opět budeme předpokládat, že v roce 2017 dojde k prodeji nemovitosti a hodnota nemovitosti bude stanovena jako 20ti násobek současné hodnoty posledního roku před prodejem. Výpočet je proveden v následující tab. 5.2 a tab. 5.3. Budeme předpokládat, že každý rok je vždy prvním rokem výpočtu. V opačném případě bychom museli umocnit míru kapitalizace mocninou počítaného roku.

**Tab. 5.2 Vývoj současné hodnoty v závislosti na výši míry kapitalizace**

| Míra kapitalizace<br>(1+i) | SH (Kč) |        |        |        |        | Celkem (Kč) |
|----------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|                            | 2012    | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |             |
| 1,05                       | 39 405  | 41 105 | 40 133 | 41 105 | 26 963 | 188 710     |
| 1,06                       | 39 033  | 40 717 | 39 755 | 40 717 | 26 708 | 186 930     |
| 1,07                       | 38 668  | 40 336 | 39 383 | 40 336 | 26 459 | 185 183     |
| 1,08                       | 38 310  | 39 963 | 39 019 | 39 963 | 26 214 | 183 469     |
| 1,09                       | 37 959  | 39 596 | 38 661 | 39 596 | 25 973 | 181 785     |
| 1,10                       | 37 614  | 39 236 | 38 309 | 39 236 | 25 737 | 180 133     |
| 1,11                       | 37 275  | 38 883 | 37 964 | 38 883 | 25 505 | 178 510     |
| 1,12                       | 36 942  | 38 536 | 37 625 | 38 536 | 25 278 | 176 916     |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Jak je patrné z výše zpracované tabulky, současná hodnota se zvyšující se mírou kapitalizace klesá, a to u všech zkoumaných let. To se samozřejmě promítne do celkového vývoje současné hodnoty. Je tomu tak proto, že míra kapitalizace se odvozuje z úrokové míry, a čím vyšší úroková míra existuje, tím nižší disponibilní prostředky máme. Dá se říct, že čím vyšší úroková míra, tím více odvádíme peněz. Nejnižší současná hodnota je při nominální míře kapitalizace ve výši 12 %.

Ze současné hodnoty získáme výnosovou hodnotu, jako součet sumy současných hodnot v jednotlivých letech při různých úrovních míry kapitalizace a jejich 20ti násobku současné hodnoty posledního roku před prodejem nemovitosti. Výsledné výnosové hodnoty jsou zpracovány v tab. č. 5.3.

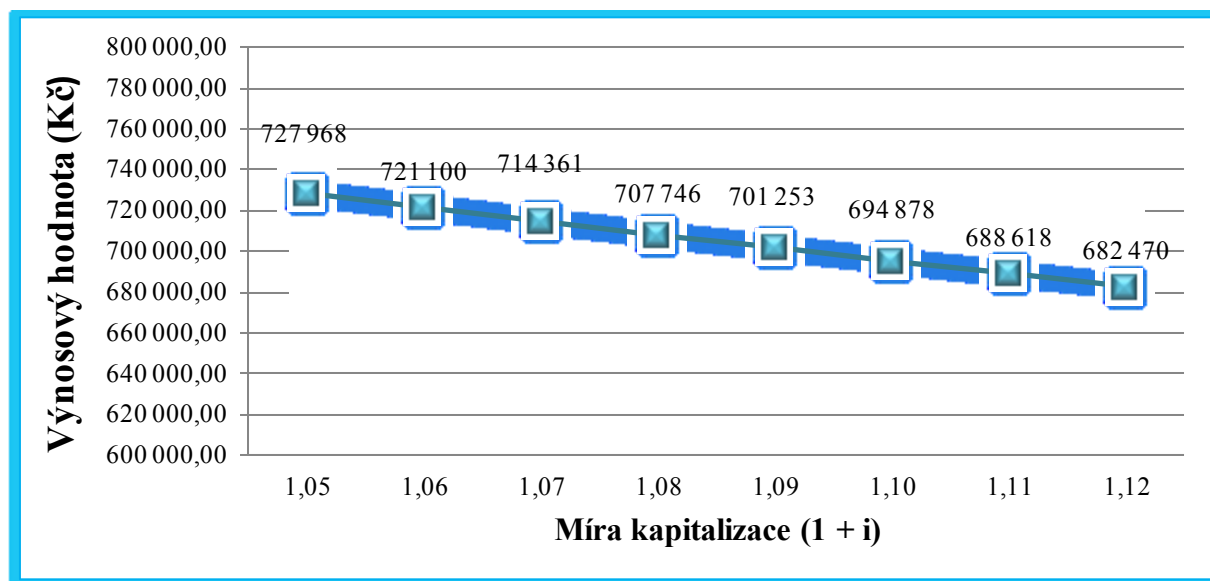
**Tab. 5.3 Vývoj výnosové hodnoty v závislosti na různých úrovních míry kapitalizace**

| Míra kapitalizace (1+i) | Výnosová hodnota<br>(Kč) |
|-------------------------|--------------------------|
| 1,05                    | 727 968                  |
| 1,06                    | 721 100                  |
| 1,07                    | 714 361                  |
| 1,08                    | 707 746                  |
| 1,09                    | 701 253                  |
| 1,10                    | 694 878                  |
| 1,11                    | 688 618                  |
| 1,12                    | 682 470                  |

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro lepší přehlednost je tabulka zpracována také jako graf 5.1.

**Graf 5.1 Závislost výnosové hodnoty na míře kapitalizace**



Zdroj: Vlastní zpracování.

Jak je patrné z výše zpracovaného grafu, se zvyšující se mírou kapitalizace výnosová hodnota klesá. Jiným způsobem by se dalo říct, že čím vyšší je míra kapitalizace, tím vyšší je úroková míra. A čím vyšší je úroková míra, tím více se snižují disponibilní prostředky, tím pádem i výnosová hodnota.

Co se týká zjištěného výsledku administrativní ceny rybníka, můžeme říct, že je nižší, než porovnávací hodnota zjištěná přímou metodou pomocí koeficientů odlišnosti. Můžeme však říci, že výsledná výnosová tržní hodnota nemovitosti je ze všech zjištěných výsledků nejnižší.

## 5.2 Návrhy

Podkapitola se bude věnovat analýze možností získání dotací a finančních výpomocí z operačních a národních programů v oblasti vodního hospodářství.

### Operační program rybářství

V současné době je zpracován *Operační program Rybářství* (dále jen OP), který je pod záštitou Státního zemědělského intervenčního fondu. Jedná se o střednědobý programový dokument, na základě něhož je čerpána podpora pro oblast rybářství z Evropského rybářského fondu (EFF) sloužící k prosazování cílů Společné rybářské politiky ES. OP je vypracována na období 2007 - 2013 a skládá se ze tří prioritních os. Pro potřeby naší oceňované nemovitosti bychom mohli uvažovat o žádosti o dotaci v rámci prioritní osy 2. Název této osy

je Akvakultura, zpracování produktů rybolovu a akvakultury a jejich uvádění na trh. Uplatnitelným opatřením pro diplomovou práci je *Opatření pro produktivní investice do akvakultury*.

Subjekty činné v odvětví rybářství a akvakultury mohou v roce 2012 získat až 60% na pokrytí výdajů spojených s produktivními investicemi do akvakultury. O dotaci mohou požádat rybářské svazy a právnické či fyzické osoby, jejichž příjmy pocházejí z akvakultury a která má méně než 250 zaměstnanců. Dotace může být použita na následující prokazatelně vynaložené druhy investic:<sup>65</sup>

- výstavba, odbahnění, rozšíření, vybavení nebo modernizace rybníků,
- výstavba, rozšíření, vybavení nebo modernizace výrobních zařízení kromě rybníků,
- nákup a instalaci zařízení na ochranu rybích hospodářství před volně žijícími predátory,
- investice související s maloobchodním prodejem v hospodářství,

Dotace se vypočítává nejméně z částky 50 tis. Kč, nejvýše však z částky 30 mil. Kč. Příjem žádostí o dotaci bude pro rok 2012 v červnu téhož roku. Informaci o schválení dotace žadatel obdrží zhruba v říjnu 2012. Na realizaci a úhradu výdajů projektu je vyhrazeno dalších max. 24 měsíců v případě staveb, 12 měsíců v případě pořízení movitého majetku. Proplacení dotace probíhá zpětně po realizaci projektu a uhrazení výdajů s ním spojených z vlastních (či úvěrových) zdrojů žadatele, a to na základě Žádosti o proplacení dotace. V případě započítání stavebních prací do výdajů, které jsou pokryty dotací, je nutné v době podání žádosti (červen) mít k dispozici základní stavební dokumentaci a doklad o ukončeném stavebním řízení (stavební povolení nebo ohlášení stavby).

V roce 2004 proběhl na rybníku projekt Rekonstrukce technických prvků a odbahnění části rybníka ve Velkých Heralticích. Částka za provedené stavební práce a odbahnění části rybníka byla ve výši 834 750,- Kč. Pokud bychom uvažovali, že podobný projekt bychom vypracovávali v roce 2012 a žádali z OP rybářství dotaci, zohledníme meziroční změnu inflace, která byla v roce 2004 a porovnáme ji s inflací v počátku roku 2012, jelikož ještě neznáme přesnou míru inflace, která bude na konci roku 2012. Míra inflace v roce 2004 činila 2,8 %, v lednu roku 2012 činila míra inflace 2,1%. Meziroční změnu tedy předpokládáme ve výši – 0,7 p. b. Částka projektu v cenách roku 2012 by tedy činila 828 907,- Kč.

---

<sup>65</sup> OP rybářství (online).

V roce 2006 v rámci Programu revitalizace říčních systémů byl schválen projekt Rekonstrukce rybníka ve Velkých Heralticích v částce 892 000,- Kč. Pokud opět budeme uvažovat meziroční změnu inflace ve výši – 0,7 p. b., částka projektu v cenách roku 2012 by činila 885 756,- Kč. Z OP Rybářství, konkrétně ze zaměření na Produktivní investice do akvakultury, bychom získali, v případě schválení žádosti o dotaci, **60%** ze součtu částek obou projektů (tedy  $828\,907 + 885\,756 = 1\,714\,663,-$  Kč). Výše dotace by tedy činila 1 028 798,- Kč.

### **Operační program životního prostředí**

Dalším programem, ze kterého by bylo možné čerpat prostředky, je *Operační program Životní prostředí* v rámci 6. prioritní osy Zlepšování stavu přírody a krajiny. Tato prioritní osa podporuje projekty, které přispívají ke zpomalení či zastavení poklesu biodiverzity, ochraně ohrožených druhů rostlin a živočichů, zajištění ekologické stability krajiny a podporují vznik a zachování přírodních prvků v osídlených oblastech. Jedná se o program primárně financovaný z fondů EU, spolufinancovaný z národních zdrojů a ukládající příjemci podpory povinnost finanční spoluúčasti ve výši minimálně 10 % z celkových výdajů. Opatřením, v rámci kterého je možno žádat o dotaci je *Optimalizace vodního režimu krajiny*. Dotaci je možno získat do výše maximálně **90 %** z celkových způsobilých výdajů projektu. U vybraných typů opatření až do výše 100 %. Jedná se o rybníky o objemu maximálně do 50 tis. m<sup>3</sup>. V případě oceňovaného rybníka by se jednalo o možnost získat dotaci na odbahnění rybníka. Uznatelnými náklady jsou: náklady na stavební práce (odtěžení sedimentu suchou nebo mokrou cestou včetně jeho uložení, přesun materiálu), projektovou dokumentaci, výdaje na budování provizorních panelových komunikací v rámci staveniště ve výši 1/3 pořizovací ceny nových silničních panelů.

Žadatelem o přidělení příspěvku mohou být obce a města, organizace státní správy a samosprávy, výzkumné a vědecké ústavy, právnické i fyzické osoby i neziskové organizace. Podání žádosti je termínované v období květen až červenec 2012 (pro projekt realizované v plánech oblasti povodí), pro ostatní je termínem září až říjen 2012.<sup>66</sup>

Pokud by se obec rozhodla chovat zde ryby jen pro účel podpory různorodosti chovaných živočichů, o dotaci by mohla požádat. Musí se však zavázat, že po dobu 20 let tyto ryby nebudou využity pro tržní hospodářství.

---

<sup>66</sup> OP životní prostředí (online).

## **Obnova, odbahnění a rekonstrukce rybníků a výstavba vodních nádrží**

Jedná se o jeden z Národních programů Ministerstva zemědělství v oblasti vod. Program slouží k úhradě výdajů na obnovu, odbahnění a rekonstrukci nádrží podle § 102 zákona č. 254/2001 Sb. (vodního zákona). Podpora slouží především k obnově a rekonstrukci technických objektů, které nejsou v souladu s normami a ohrožují tak bezpečnost vodního díla, k odbahnění nejvíce zanesených rybníků a vodních nádrží (o katastrální výměře 1 až 30 ha, u kterých vrstva převyšuje mocnost sedimentu 40 cm) a k výstavbě nových nádrží k ochraně před povodněmi a suchem. Podpora je poskytována do výše **100%** nákladů na realizaci, v případě odbahnění od výše 210,- Kč na 1 m<sup>3</sup>.

Žádost o finanční výpomoc je nutné podat do 31. března 2012. Uznatelnými náklady jsou: náklady na odstraňování sedimentů ze dna rybníků pro rybníky o katastrální výměře 1 až 30 ha, u kterých vrstva sedimentu převyšuje průměrnou výšku 40 cm.

Podprogramem tohoto programu je program 129 132 *Obnova, odbahnění a rekonstrukce rybníků a výstavba vodních nádrží*. Je zaměřen především na:

- obnovu a rekonstrukci rybníků a vodních nádrží, včetně jejich hrází a funkčních objektů, za účelem obnovy jejich základních funkcí, zlepšení bezpečnosti jejich provozu (zejména za povodňových situací), zlepšení vodohospodářských a mimoprodukčních funkcí s důrazem na posílení jejich retenčních schopností,
- odbahnění nejvíce zanesených rybníků,
- výstavbu vodních nádrží k ochraně před povodněmi a suchem.<sup>67</sup>

## **Podpora obnovy přirozených funkcí krajiny**

Tento program je Národním dotačním programem Ministerstva životního prostředí. Je zaměřen na výstavbu, obnovu nebo rekonstrukci vodních nádrží přírodě blízkého charakteru s cílem zlepšení retenční schopnosti krajiny a podpory biodiverzity. Uznatelnými náklady jsou: náklady na stavební práce (výstavba, revitalizace, rozčlenění litorálního pásma, tvorba ostrovů, odbahnění, rekonstrukce, oprava a výstavba souvisejících technických objektů apod.), vyřezání náletových dřevin, náklady na doprovodné výsadby dřevin související s realizací opatření a náklady na přípravu akce a výkup pozemků související s přípravou akce. Výše podpory je poskytována až do výše **100%** celkových nákladů akce max. však **1 mil. Kč**.

---

<sup>67</sup> Podpora obnovy, odbahnění a rekonstrukce rybníků a výstavby vodních nádrží (online).

Pokud se jedná o stavební práce, je možno žádost podat v průběhu celého roku, v ostatních případech je možnost termínovaná a to od 1. 3. do 30. 9. běžného roku.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Podpora obnovy přirozených funkcí krajiny (online).



## 6 Závěr

V úvodu práce byl stanoven cíl ocenit vybranou vodní nádrž, analýza způsobu hospodaření na vodní nádrži s vazbou na správné stanovení výnosové hodnoty. Dále pak zjištění tržní hodnoty a administrativní ceny nádrže a jejich následné srovnání. Cílem bylo také provést analýzu možných dotačních titulů z fondů EU. Pro splnění tohoto cíle byl autorkou vybrán objekt rybníka ve Velkých Heralticích, který slouží k chovu ryb. Cíl byl rozpracován ve čtyřech kapitolách. Cíl práce byl splněn.

Druhá kapitola popsala principy a možné způsoby ocenění nemovitostí. Základními dvěmi způsoby ocenění je tržní a administrativní způsob ocenění. Tyto pak zahrnují jednotlivé metody ocenění. Třetí kapitola se věnuje principům a postupu ocenění vodní nádrže. Navazující čtvrtá kapitola konkrétně využívá teoretických poznatků z druhé a třetí kapitoly. Srovnání jednotlivých metod a výsledků ocenění je obsahem poslední páté kapitoly. Ta se také věnovala zjištění, z jakých fondů a v jaké míře je možné získat prostředky pro oceňovanou nemovitost a jejich využití v následujících letech. Finanční prostředky z fondů Evropské unie je možno získat až do výše 100% nákladů. Z Operačního programu rybníkářství je možno získat 60% ze součtu částek jednoho projektu. Dotaci poskytuje také Operační program rybníkářství do výše max. 90% nákladů. Národní program Obnovy, odbahnění a rekonstrukce rybníků a výstavby vodních nádrží poskytuje prostředky až do výše 100 % nákladů na realizaci, v případě odbahnění od výše 210,- Kč na 1 m<sup>3</sup>. Podpora obnovy přirozených funkcí krajiny, jako národní program Ministerstva životního prostředí, dotuje náklady až do výše 100% celkových nákladů akce max. však 1 mil. Kč.

První hypotézou práce bylo stanoveno, že Administrativní cena oceňované vodní nádrže bude z důvodu použité metody podle vyhlášky 3/2008 Sb., ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012, vyšší než tržní hodnota. Tato hypotéza nemohla být jednoznačně ani vyvrácena, ani potvrzena. Pokud bychom brali v úvahu výsledek tržního ocenění výnosovým způsobem, tak hodnota oceňované nemovitosti je 645 793,- Kč. Administrativní cena zjištěná nákladovým způsobem byla podle vyhlášky vypočtena ve výši 946 501,- Kč. V tomto případě bychom mohli počítat se závěrem, že první stanovená hypotéza byla potvrzena. Administrativní cena je z důvodu zohlednění současné hodnoty materiálů a konstrukčních prvků o 24 % vyšší, než hodnota tržní. Vezmeme – li v úvahu výsledek tržní hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem, jejíž výsledná hodnota činí 1 172 717,- Kč, musíme konstatovat,

že hypotéza byla vyvrácena. Administrativní cena je o 19 % nižší, než tržní hodnota nemovitosti.

Po vypracování diplomové práce můžeme konstatovat, že výsledky jednotlivých použitých metod a způsobů výpočtů jsou různé.

Pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti byly použity dvě základní metody a to metoda výnosová a metoda porovnávací. Autorka si zvolila pro výpočet tržní výnosové hodnoty metodu porovnání odbornou rozvahou, která vychází z předem vytvořené databáze srovnávacích nemovitostí a metodu přímého porovnání podle koeficientů. Porovnávací hodnota zjištěná touto metodou je **885 388,- Kč/ha**. Druhou použitou metodou byla metoda zjištění porovnávací hodnoty metodou přímého porovnání podle koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota opět vychází z vytvořené databáze. Porovnávací hodnota zjištěná pomocí koeficientů odlišnosti je **1 460 045,- Kč/ha**. Z obou výsledků je patrné, že i když se jedná o tržní ocenění, jednotlivé metody disponují jinými výslednými hodnotami. Porovnávací hodnota vypočítaná pomocí koeficientů odlišnosti je o 28 % větší, než porovnávací hodnota zjištěná metodou porovnání odbornou rozvahou.

Pro výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem si autorka zvolila rovněž dvě metody a to metodu dočasné renty a metodu věčné renty. Metodou věčné renty byla tržní hodnota vypočtena na hodnotu ve výši **650 000,- Kč**. Druhá metoda dočasné renty, kdy v roce 2017 se předpokládá prodej nemovitosti, došla k výsledné hodnotě **641 586,- Kč**. O výsledných hodnotách by se dalo říct, že jsou stejné.

Administrativní cena byla zjištěna pomocí metody nákladové, která vychází z oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Administrativní cena je **946 501,- Kč**.

Z práce tedy vyplývá, že co metoda ocenění, to jiná výsledná hodnota a cena. Je to způsobenou nastavením parametrů výpočtů jednotlivých metod ocenění.

Téma diplomové práce bylo pro autorku velmi zajímavým. Záměr autorky do budoucna je takový, že se hodlá oceňováním nemovitostí zabývat i v praxi.

## Seznam literatury

### Publikace

BRADÁČ, Albert, Vítězslava HLAVINKOVÁ a Josef FIALA: *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde 2007. 744 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: CERM 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

DROZEN, František, Jaromír RYSKA, Alexandr VACEK a kol.: *Oceňování majetku*. Vysoká škola ekonomická v Praze. 1997. 252 s. ISBN 80-7079-932-3.

DUŠEK, David: *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vyd. Praha: Oeconomia. 2011. 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

HÜTTER, David: *Základy oceňování nemovitostí*, 2.vyd., Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona 2010. 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3.

### Internetové zdroje

Odhady nemovitostí. *Tržní odhad nemovitosti* [online], [27. 1. 2012]. Dostupné z: <http://www.odhadcepraha.cz/k-cemu-slouzi-trzni-odhad-nemovitosti.html>.

Komora znalců. *Obvyklá cena* [online], [27. 1. 2012]. Dostupné z: <http://znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>.

Odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003. *Problematika harmonizace a standardizace oceňovacích předpisů* [online], [27. 1. 2012]. Dostupné z: [http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/rp/grycmanova\\_bradac.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/rp/grycmanova_bradac.pdf).

České stavby. *Technická životnost stavby* [online], [21. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.ceskestavby.cz/rejstrik/technicka-zivotnost-stavby/>.

České stavby. *Stáří stavby* [online], [21. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.ceskestavby.cz/rejstrik/stari-stavby/>.

Vodní nádrž [online], [21. 2. 2012]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Vodn%C3%AD\\_n%C3%A1dr%C5%BE](http://cs.wikipedia.org/wiki/Vodn%C3%AD_n%C3%A1dr%C5%BE).

Retenční nádrž [online], [22. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.bmto.cz/nadrze/retencni-nadrz>.

Znalecký a oceňovací ústav s.r.o. *Znalecký posudek* [online], [22. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.znalecky.cz/dulezite-informace/co-je-znalecky-posudek/>.

*Hráz* [online], [22. 2. 2012]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hr%C3%A1z>.

*Zpráva o stavu vodního hospodářství, rybářství a rybníkářství* (Stav k 31. 12. 2000) [online], [26. 2. 2012]. Dostupné z: [http://eagri.cz/public/web/file/6515/vodni\\_zprava\\_2000.pdf](http://eagri.cz/public/web/file/6515/vodni_zprava_2000.pdf).

*Operační program Rybářství 2007 – 2013* [online], [26. 2. 2012]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/fisheries/cfp/eff/op/list\\_of\\_operational\\_programmes/czech\\_cs.pdf](http://ec.europa.eu/fisheries/cfp/eff/op/list_of_operational_programmes/czech_cs.pdf).

*Heraťický rybník* [online], [26. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.turistika.cz/mista/heralticky-rybnik>.

Ministerstvo zemědělství. *Vodní hospodářství* [online], [10. 3. 2012]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>.

Ministerstvo zemědělství. *Rybářství a rybníkářství* [online], [10. 3. 2012]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/rybarstvi>.

Český statistický úřad. *Míra inflace* [online], [10. 3. 2012]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace).

OP Rybářství. *Produktivní investice do akvakultury* [online], [21. 3. 2012]. Dostupné z: <http://www.skandor.eu/cs/clanek/op-rybarstvi-produktivni-investice-do-akvakultury.html>.

OP životní prostředí. *Zlepšování stavu přírody a krajiny* [online], [31. 3. 2012]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/sekce/372/prioritni-osa-6/>.

Program *Podpora obnovy, odbahnění a rekonstrukce rybníků a výstavby vodních nádrží* [online], [31. 3. 2012]. Dostupné z: <http://www.dotace.nature.cz/129-130-podpora-obnovy-odbahneni-a-rekonstrukce-rybniku-a-vystavby-vodnich-nadrzi-programy.html>.

Program *Podpora obnovy přirozených funkcí krajiny* [online], [31. 3. 2012]. Dostupné z: <http://www.dotace.nature.cz/voda-tituly/popfk-115-164-odbahnovani-rybniku.html>.

## **Legislativní předpisy**

Zákon č. 40 ze dne 28. února 1964 občanský zákoník, a o změně a doplnění dalších zákonů. In: Sbírka zákonů České republiky. 1964, částka 19. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1964/sb19-64.pdf>

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, částka 54, s. 2868. Dostupný také: ÚZ Oceňování. *Velká novela vyhlášky o oceňování majetku 2012*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a. s. 2012. ISBN 978-80-7208-887-4.

Vyhláška č. 3 ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: Sbírka zákonů České republiky. 2008, částka 2, s. 42. Dostupná také: ÚZ Oceňování. *Velká novela vyhlášky o oceňování majetku 2012*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, a. s. 2012. ISBN 978-80-7208-887-4.

Zákon č. 254 ze dne 28. června 2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In: Sbírka zákonů České republiky. 2001, částka 98, s. 5617. Dostupné také na: <http://brno3.momrs.cz/download/254-01-komentar.pdf>.

Vyhláška č. 37 ze dne 17. dubna 1967 k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. In: Sbírka zákonů České republiky. 1967, částka 14, s. 130. Dostupné také na: [http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/1967/037967/Sb\\_037967\\_-----\\_.php](http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/1967/037967/Sb_037967_-----_.php).

## **Ostatní zdroje**

SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005. Skripta pro internetový portál Moodle. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická.

SLAVATA, David a Eva MAREČKOVÁ. *Oceňování majetku B*. Ostrava, 2008. Skripta pro internetový portál Moodle. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická.

## Seznam zkratek

AOPK ČR - Agentura ochrany přírody a krajiny ČR

CA, CB, CX - cena nemovitosti A, B, C,

Cci - časová cena

Co – cena rybníčních objektů

COB<sub>i</sub> - cena objektu

Cpi - prodejní cena

CS – cena stavby

Cs – cena stok

CS - součet základních cen jednotlivých stavebních částí chovného rybníku

CS<sub>ChR</sub> - cena stavby chovného rybníku

CS<sub>MVN</sub> - cena stavby malé vodní nádrže

CS<sub>OR</sub> - cena stavby ostatního rybníku

ČT<sub>t</sub> - čistí peněžní tok v roce t (rok t je rokem základním)

ČV – čistý výnos

h - hloubka vody u výpustného zařízení při normální hladině

h<sub>l</sub> - převýšení hráze nad normální hladinu

C<sub>H</sub> – cena hráze

i - úroková míra setinná

I<sub>st</sub> - index odlišnosti

ITC<sub>st</sub> - indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

k - koeficient odlišnosti

K<sub>d</sub> - koeficient zohledňující dobu, kdy je daná stavba oceňovaná,

K<sub>m</sub> - koeficient místa stavby

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální plocha

Kp - koeficient prodejnosti

K<sub>pod</sub> - koeficient výšky podlaží

KR<sub>1</sub> - koeficient opotřebení

KR<sub>2</sub> - koeficient vodo hospodářského významu

KR<sub>3</sub> - koeficient zásobení vodou

KR<sub>4</sub> - koeficient produkčního objemu

KR<sub>5</sub> - koeficient začlenění do soustav

KR<sub>6</sub> - koeficient přístupnosti  
KR<sub>7</sub> - koeficient zabahnění  
KR<sub>8</sub> - koeficient kontaminace  
KR<sub>i</sub> - koeficient změny cen staveb  
K<sub>v</sub> - koeficient vybavení stavby  
K<sub>z</sub> – koeficient zazemnění  
K<sub>za</sub> - koeficient zastavěné plochy stavby  
L - délka hráze v koruně v metrech  
n - počet nemovitostí  
NH – nákladová hodnota  
OP – obestavěný prostor  
OP<sub>ss</sub> - obestavěný prostor spodní stavby  
OP<sub>vs</sub> - obestavěný prostor vrchní stavby  
OP<sub>za</sub> - obestavěný prostor zastřešení  
PC<sub>i</sub> - prodejní cena nemovitosti  
PH – porovnávací hodnota  
PO – právnická osoba  
PSA<sub>i</sub>, PSB<sub>i</sub>, PSX<sub>i</sub> - přírážky či srážky z prodejní ceny nemovitosti  
R - předpokládaná prodejní cena v roce  $n$   
RC – reprodukční cena  
STC – standardní tržní cena  
Š - šířka koruny hráze  
TC<sub>st</sub> - tržní cena srovnávací nemovitosti  
V - maximální výška hráze  
V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>x</sub> - váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí  
VĚH – věcná hodnota  
VH – výnosová hodnota  
Z<sub>1</sub> – roční průtok  
Z<sub>2</sub> – maximální roční odběr vody  
ZC – základní cena  
ZC<sub>n</sub> - zůstatková cena, za kterou je daná věc prodána v roce  $n$   
ZCU – základní cena upravená  
z<sub>i</sub> - čistý roční výnos

## **Seznam obrázků**

Obr. 2.1 Schéma metody přímého porovnání

Obr. 2.2 Schéma metody nepřímého porovnání

## **Seznam grafů**

Graf 5.1 Závislost výnosové hodnoty na míře kapitalizace

## **Seznam tabulek**

Tab. 3.1 Vlastnické vztahy k rybníkům v České republice

Tab. 3.2 Hodnoty podle poměru ročního průtoku nebo maximálního ročního odběru  
v závislosti na objemu vody v rybníku

Tab. 3.3 Hodnoty koeficientu zazemnění

Tab. 3.4 Koeficienty při různých vrstvách bahna v rybníku

Tab. 4.1 Databáze nemovitostí pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti

Tab. 4.2 Korekce cen nemovitostí a výpočet sumy upravených cen nemovitostí

Tab. 4.3 Výpočet indexované tržní hodnoty

Tab. 4.4 Údaje o množství nasazených a vylovených ryb

Tab. 4.5 Roční výnosy z čisté produkce ryb

Tab. 4.6 Tabulka nákladů za období 2007 - 2011

Tab. 4.7 Čistý zisk (v Kč) za období 2007 - 2011

Tab. 4.8 Odhad předpokládaných příjmů na období 2012 - 2016

Tab. 4.9 Odhad předpokládaných výdajů na období 2012 – 2016

Tab. 4.10 Čistý peněžní tok v letech 2012 – 2016

Tab. 5.1 Výsledné tržní hodnoty oceněné nemovitosti

Tab. 5.2 Vývoj současné hodnoty v závislosti na výši míry kapitalizace

Tab. 5.3 Vývoj výnosové hodnoty v závislosti na různých úrovních míry kapitalizace



## **Prohlášení o využití výsledků diplomové (bakalářské) práce**

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 27. 4. 2012

Adresa trvalého pobytu:

Sádek 72,

747 75 Velké Heraltice

.....

Petra Martínková

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem

Příloha č. 2 - Katastrální mapa Heraltického rybníka

Příloha č. 3 - Fotografie Heraltického rybníka

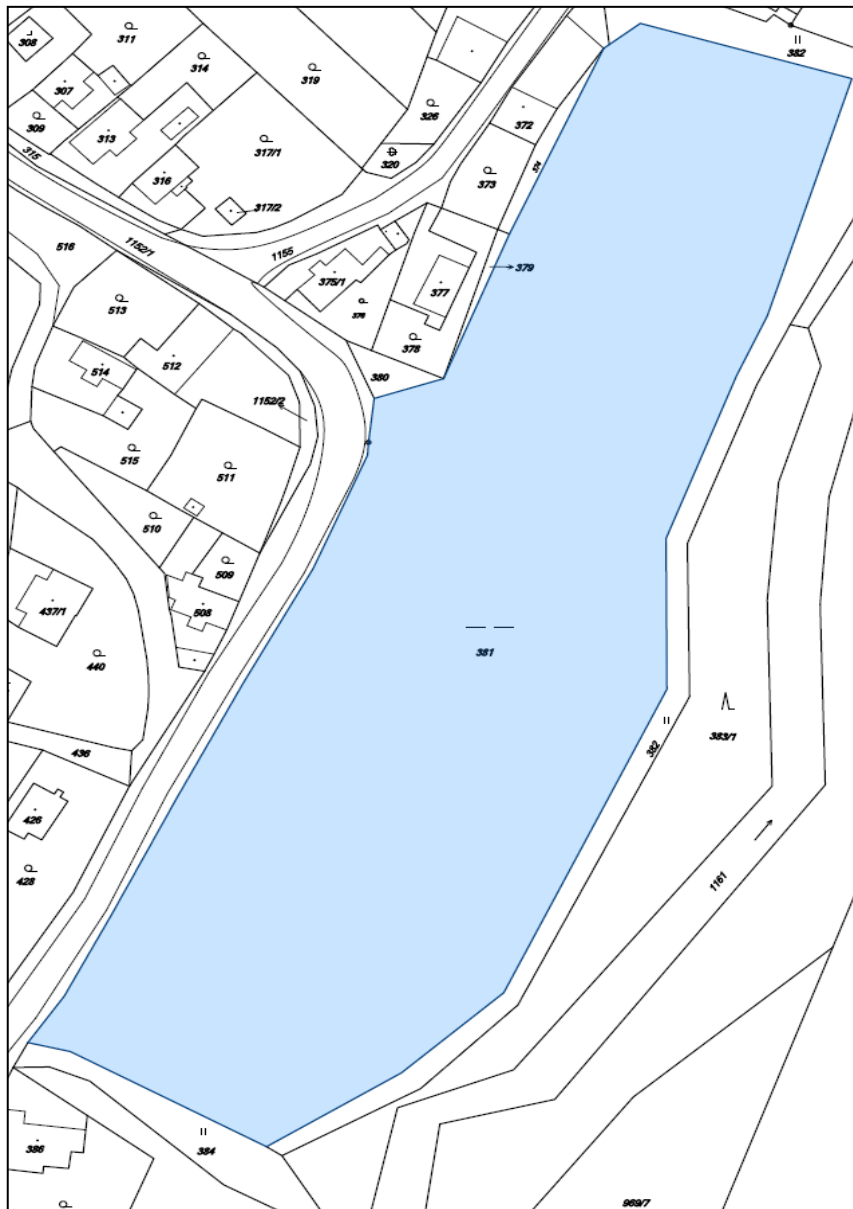
Příloha č. 4 – Znalecký posudek č. 4638-34/2012

**Míry kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem**

| Číslo položky | Název položky                                   | Míra kapitalizace % |
|---------------|---|---------------------|
| 1             | Nemovitosti pro výrobu a garážování             | 10                  |
| 2             | Nemovitosti pro obchod a administrativu         | 7                   |
| 3             | Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování | 8                   |
| 4             | Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství       | 9                   |
| 5             | Nemovitosti pro kulturu                         | 8                   |
| 6             | Nemovitosti pro zdravotnictví                   | 8                   |
| 7             | Nemovitosti pro zemědělství                     | 7                   |
| 8             | Nemovitosti pro skladování                      | 6                   |
| 9             | Bytové domy                                     | 5                   |
| 10            | Ostatní nemovitosti                             | 8                   |
| 11            | Majetková práva                                 | 12                  |

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku.

## Katastrální mapa Heraltického rybníka



Zdroj: Katastr nemovitostí. Vlastní zpracování.

**Fotografie Heraltického rybníka**



Zdroj: Vlastní zpracování.

## **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 4638-34/2012**

O ceně rybníka na p. č. 381 o výměře 20011 m<sup>2</sup> v k. ú. Velké Heraltice, okres Opava – LV č. 329.



**Objednatel znaleckého posudku:** Obec Velké Heraltice  
Opavská 142  
74775 Velké Heraltice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny podle platného cenového předpisu.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., 4 296/2007 Sb., a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/208 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., a č. 387/2001 Sb., podle stavu ke dni 1. 4. 2012 znalecký posudek vypracovala:**

Bc. Petra Martínková  
Sádek 72  
74775 Velké Heraltice  
e-mail: petriccka@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 3 strany přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě, 1. 4. 2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu.

### **2. Informace o nemovitosti**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Název nemovitosti:  | Heraltický rybník                         |
| Adresa nemovitosti: | Velké Heraltice<br>747 75 Velké Heraltice |
| Kraj:               | Moravskoslezský                           |
| Okres:              | Opava                                     |
| Obec:               | Velké Heraltice                           |
| Katastrální území:  | Velké Heraltice                           |
| Počet obyvatel:     | 1 596                                     |

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 2. 2012.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- . Informace z KN o oceňované nemovitosti,
- . snímek katastrální mapy,
- . údaje sdělené místostarostou obce p. Melichovou,
- . obecní dokumenty a doklady k rybníku.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Obec Velké Heraltice, Opavská 142, 747 75 Velké Heraltice, vlastnictví - výhradní.

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Heraltický rybník se nachází v Moravskoslezském kraji v katastrálním území Velké Heraltice v mírně vlhkém pásmu v nadmořské výšce 320 m. n. m. s teplotními průměry kolem 7 – 8°C. Rozprostírá se na levém břehu Heraltického potoka asi 300 m pod vyústěním Horeckého potoka do Heraltického potoka. Levobřežní břeh a svah nad rybníkem je dotován jednak silnými přítoky podzemních vod, a jednak vzduším vody v rybníku. Vodní tok napájející vodní plochu je Heraltický potok, jehož říční délka vodního toku je 10,5 km. Rybník je řešen jako rybník boční.

Heraltický rybník najdeme u jihovýchodního okraje obce Velké Heraltice. Rybník byl vybudován na toku Heraltického potoka. Severním směrem od rybníka stojí budova zámku a kolem ní se rozkládá zámecký park. Souvislá vodní plocha Heraltického rybníka je přerušena malým ostrůvkem. Na vodní hladině rybníka nedaleko břehu se daří leknínům, v jarním a letním období tu můžeme vidět bílé a růžové květy.

Heraltický potok je přírodní památkou evidovanou pod číslem 1515, která se nachází v okrese Opava východně od obce Velké Heraltice. Výměra potoka je 14,39 ha. Správu vykonává Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR).

Vypouštění rybníka je řešeno do Heraltického potoka, který protéká podél rybníční hráze. Vodnatost Horeckého potoka umožňuje zajistit i v době sucha požadovaný minimální přítok

do rybníka. Heraltický potok je součástí povodí řeky Opavy, která patří do povodí Odry. Dle výpisu údajů z katastru nemovitostí je vlastníkem pozemku p. č. 381 – vodní nádrž. Trubní odpadní kanál rybníka řeší podchycení kanalizačních povrchových vod přitékajících do nádrže rybníka propustkem pod státní silnicí II/460 a jejich kanalizování v prostoru rybníka a vyústěním těchto vod přímo do Heraltického potoka. Tyto odpadní vody jsou zdrojem velkého množství splavení usazujících se na dně rybníka ve formě rybníčního bahna. Délka kanálu je 0,109 km, délka trubního profilu (o průměru 100 cm) je 93 m. V roce 2004 bylo odtěženo 1288 m<sup>3</sup> sedimentu. Trubní přívodní kanál (stoka), jehož účelem je zajištění přívodu dostatku vody pro napouštění a provoz rybníka a podchycení stávajících povrchových vod tekoucím příkopem podél státní silnice II/460. Jeho délka je 0,216 km.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

- . Ocenění staveb
  - o Heraltický rybník



## **B. Znalecký posudek**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., 4 296/2007 Sb., a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., a č. 387/2001 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1 Heraltický rybník**

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl §14

|  |  |
|--|--|
| Výměra:  | 20011 m <sup>2</sup>   |
| Objem nádrže při normální hladině nadržení           | min. 9 450 m <sup>3</sup>  |
| Objem nádrže při maximální hladině nadržení          | max. 10 000 m <sup>3</sup>   |
| Typ hráze:   | hráz sypaná, bočního typu  |
| Typ vodní plochy:                                    | rybník určený pro chov ryb   |
| Výška hráze:   | 2 m  |
| Hloubka vody u výpustního zařízení:                  | 2,2 m  |
| Šířka koruny hráze:                                  | 3 m  |
| Délka hráze:   | 320 m  |
| Převýšení koruny hráze:                              | 0,30 m   |
| Stáří:   | více než 100 let   |
| Bezpečnostní přeliv:                                 | 1,6 m  |
| Stanovení stavu konstrukcí pro stanovení amortizace: | Výpust' betonový kbel  |
|  | Hráz upravený vzdušný svah a odvodnění paty hráze                            |
| Vodohospodářský význam:                              | rybník s chovem ryb, nebo chovem vodní drůbeže, postavený vedle toku (boční) |
| Průtok:  | rybník nuceně průtočný   |
| Úroveň zazemnění:                                    | běžné zazemnění  |
| Začlenění do soustavy:                               | ostatní případy  |
| Přístupnost rybníka:                                 | pro všechna vozidla  |
| Vrstva bahna:  | více než 40 cm   |
| Kontaminace toxickými látkami:                       | neovlivňující kvalitu tržních ryb.   |

##### **Ocenění:**

#### **Cena stavby**

##### **Cena hráze**

Objem hráze bočního typu

$$V = 2,2 + 0,3 = 2,5$$

$$S = 0,75 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V) = 0,75 \times 320 \times 2,5 \times (3 + 2 \times 2,5) = 4800 \text{ m}^3$$

$$c = 300 + 100 \times 2,5 = 550 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Cena hráze } 4\,800 \times 550 =$$

2 640 000 Kč.

### **Cena rybníčních objektů**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Požerák                 | 30 000 Kč          |
| Bezpečnostní přeliv     | 80 000 Kč          |
| Cena rybníčních objektů | <u>110 000 Kč.</u> |

### **Cena rybníčních stok**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Zatrubněná stoka: $C = 5 \times 1000 \times 93 =$ | 465 000 Kč         |
| Zemní stoka: $C = 16 \times 200 =$                | 3 200 Kč           |
|   | <u>468 200 Kč.</u> |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Cena hráze              | 2 640 000 Kč      |
| Cena rybníčních objektů | 110 000 Kč        |
| Cena rybníčních stok    | <u>468 200 Kč</u> |

**Cena stavby rybníka – celkem** **3 218 200 Kč**

### **Úprava ceny stavby rybníka:**

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| KR <sub>1</sub> ... koeficient opotřebení                       | x | 0,280        |
| KR <sub>2</sub> ... koeficient vodohospodářského významu        | x | 0,800        |
| KR <sub>3</sub> ... koeficient zásobení vodou                   | x | 1,100        |
| KR <sub>4</sub> ... koeficient produkčního objemu               | x | 0,660        |
| KR <sub>5</sub> ... koeficient začlenění do soustav             | x | 1,000        |
| KR <sub>6</sub> ... koeficient přístupnosti                     | x | 1,200        |
| KR <sub>7</sub> ... koeficient zabahnění                        | x | 0,700        |
| KR <sub>8</sub> ... koeficient kontaminace                      | x | 1,000        |
| KR <sub>i</sub> ... koeficient změny cen staveb (příloha č. 39) | x | 2,153        |
| KR <sub>p</sub> ... koeficient prodejnosti (příloha č. 38)      | x | <u>1,000</u> |

**Administrativní cena rybníka** **946 501,- Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace výsledných cen**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| 1. Ocenění staveb       |              |
| 1. 1. Heraltický rybník | 946 501,- Kč |

**Ocenění staveb celkem** **946 501,- Kč**

**Výsledná administrativní cena nemovitosti činí celkem** **946 501,- Kč**

Slovy: Děvřestčtyřicetšesttisícpětsetjedna korun.

## **D. Znalecká doložka**

V této části znaleckého posudku většinou je následující:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ostravě dne 19. 3. 1994, č. j. Spr. 1503/94 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhad nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. č. 4638-34/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 4930393.

Bc. Petra Martínková

Datum: 1. 4. 2012

## Informace o parcele/ Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o parcele

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 381                          |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 20011                        |
| Katastrální území:        | Velké Heraltice 778770       |
| Číslo LV:                 | <a href="#">329</a>          |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list:              | DKM                          |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK        |
| Způsob využití:           | vodní nádrž umělá            |
| Druh pozemku:             | vodní plocha                 |



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Sousední parcely](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo     |                                      |       |
|----------------------|--------------------------------------|-------|
| Jméno/název          | Adresa                               | Podíl |
| Obec Velké Heraltice | Opavská 142, Velké Heraltice, 747 75 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

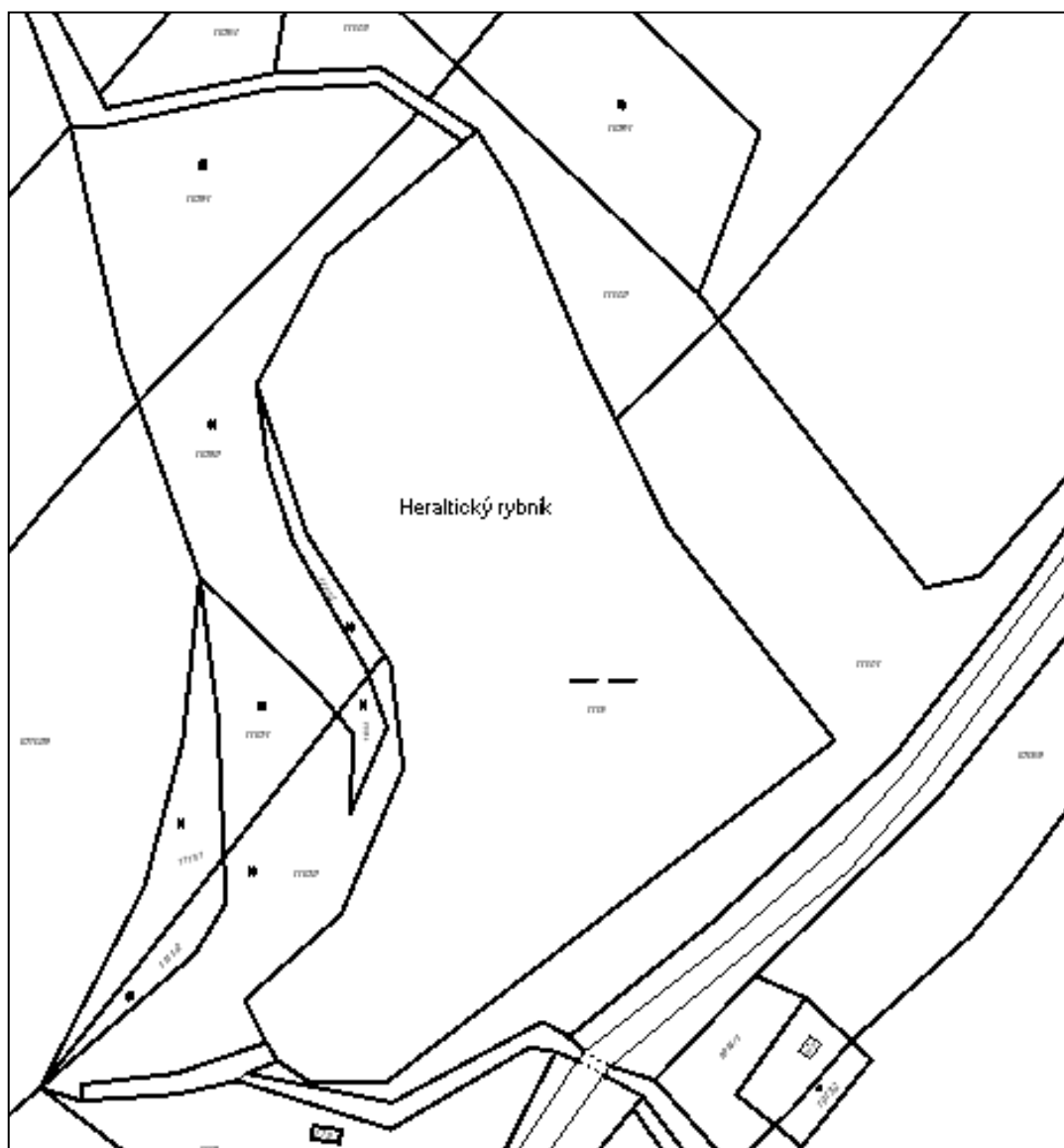
| Typ                         |
|-----------------------------|
| Změna výměr obnovou operátu |
| Změna číslování parcel      |

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Platnost k 05.04.2012 09:30:52

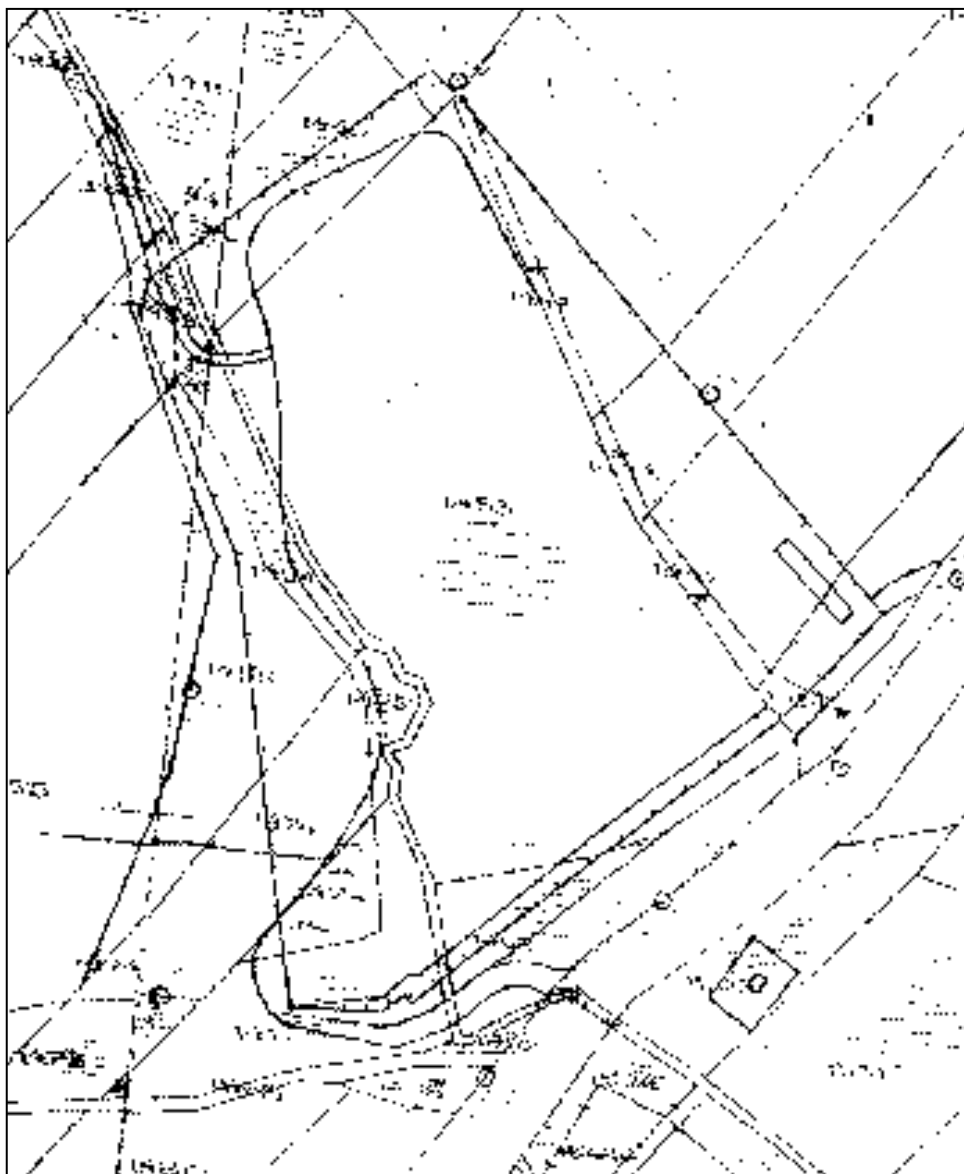
## Katastrální mapa



<http://sgi.nahlizen.idokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=778770&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.

1. 4. 2012

## Mapa pozemkového katastru



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=778770&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.

1. 4. 2012